

PLAN LOCAL D'URBANISME

La Buisse
entre ciel et plaine

COMMUNE DE LA BUISSE



4D

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal n° D 2014/74
en date du : 4 juin 2014

Modification Simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

Le Maire,

Patrick CHOCAT



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	29
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	35
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	46
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	52
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK	60
CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	65
CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	73
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	77
CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB	78
CHAPITRE XII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	85
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	92
CHAPITRE XIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	93
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	101
CHAPITRE XIV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	102
TITRE VI ANNEXES AU REGLEMENT	112
1/ LES ESPACES BOISES CLASSES	113
2/ LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	114 115
3/ PLACES DE STATIONNEMENT	116
4/ ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER	117
5/ DEFINITION	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de La Buisse.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1/ Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2/ En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, notamment :

- L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol.
Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

- 3/ Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissement datant de plus de 10 ans et qui ont fait l'objet d'une reconduction, continuent à s'appliquer.

➤ Aucune demande de reconduction n'a été demandée

- 4/ Par ailleurs, il est rappelé que :

- Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (*Extrait*), doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
 - située dans le champ de visibilité d'un de ces monuments historiques,
 - située dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;

- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.
- Conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme, la commune n'a pas soumise à déclaration préalable l'édification des clôtures.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièce 3A du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

➤ Zones urbaines

- Zone UA : caractérisée par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu, à vocation principale d'habitat.

Elle comprend Et les secteurs	la zone UA correspondant à l'espace urbain central, de mixité des fonctions urbaines, <u>UAa</u> : secteur identifiant les hameaux à la fonction principale d'habitat et pouvant accueillir des exploitations agricoles, caractérisé par une prédominance des formes bâties traditionnelles. <u>UAan</u> : secteur identifiant le hameau du Grand Ratz à la fonction principale d'habitat et pouvant accueillir des exploitations agricoles. Il se caractérise par une prédominance des formes bâties traditionnelles et relève d'un assainissement individuel.
----------------------------------	--
- Zone UB : zone urbaine correspondant aux espaces urbains en périphérie immédiate du centre ancien.

Dont le secteur	<u>UBc</u> : lieudit Chantabot, aux enjeux spécifiques d'entrée de ville et d'intégration paysagère (en lien avec la zone AU).
-----------------	--
- Zone UC : zone urbaine correspondant au quartier du Pré Rambaud.
- Zone UD : zone à vocation principale d'habitat correspondant au développement de la commune sur les coteaux de Champ Chabert / Monteuil / Les Roches, la Mulatière, le plateau du Gros Bois et le Gay. Il s'agit de zones d'habitat en partie diffus, en discontinuité de l'espace urbain central et/ou s'inscrivant dans un contexte aux enjeux paysagers et environnementaux.

Dont le secteur	<u>UDn</u> : relevant d'un assainissement individuel.
-----------------	---
- Zone UE : zone à vocation d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs, d'équipements d'intérêt général.
- Zone UI : zone destinée aux activités économiques, commerciales, de services et d'équipements d'intérêt général.

Dont les secteurs	<u>UId</u> : correspond au site écologique du Pays Voironnais dont une partie est dans l'emprise du PPRi de l'Isère. <u>UIdz</u> : correspond au site écologique du Pays Voironnais dont une partie est en zone humide. <u>UIa</u> : correspond à une zone d'activité strictement liée à la transformation des produits agricoles.
-------------------	--
- Zone UK : zone destinée aux constructions et installations liées à l'activité de la carrière.
- Zone UX : zone correspondant aux activités localisées à Cent'Alp 2, destinée à accueillir les activités industrielles, tertiaires, de recherche et de services.
- Zone Ur : zone correspondant à la zone réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière.

➤ Zones à urbaniser

- Zone AUB : zone d'urbanisation future « rue des Ecoles » destinée au développement de l'habitat. Des équipements et des activités compatibles avec l'habitat y sont autorisés.
Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble.

Une partie de la zone est concernée par l'emprise d'une zone humide, elle est nommée AUBz.
- Zone AU : zone d'urbanisation future « Chantabot » destinée au développement de l'habitat. Elle se localise au sud-ouest du centre de La Buisse. Une partie de cette zone est reconnue comme zone humide.
Son urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

➤ Zones agricoles

- Zone A : zone de protection des activités agricoles et des terres en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Dont les secteurs

<u>Az</u> :	espaces d'activités et de production agricole en zone humide,
<u>Aco</u> :	espaces de production agricole, au sein de corridor biologique. Une partie du secteur est en zone humide et classée <u>Acoz</u> ,
<u>Ah</u> :	habitations isolées ou groupements d'habitations existantes isolées à l'intérieur desquels les possibilités de construire sont limitées ; Une partie du secteur est en zone humide et classée <u>Ahz</u> .

➤ Zones naturelles

- Zone N : zone de protection des terrains naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Dont les secteurs

<u>Np</u> :	secteur qui délimite des espaces présentant une qualité paysagère sensible à préserver,
<u>Ns</u> :	secteur correspondant à une zone humide associée à une composition paysagère spécifique. L'ensemble de ces secteurs est également protégé au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.
<u>Nz</u> :	secteur qui correspond aux emprises de la zone humide
<u>Nco</u> :	secteur qui identifie des corridors biologiques à protéger,
<u>Nh</u> :	groupements d'habitations existantes isolées à l'intérieur desquels les possibilités de construire de nouvelles habitations sont limitées
<u>Nk1 et 2</u> :	secteur qui correspond à une partie du site de la carrière composé de l'exploitation de la falaise, des installations et constructions liées au traitement des rejets et de pompage de l'eau. Y sont également autorisées les installations techniques mobiles ou démontables destinées au traitement des matériaux ainsi que leur stockage,
<u>Les secteurs Npe, Npr, Npi</u> :	délimitent les périmètres de protection de captages sur le plateau du Grand Ratz où seuls sont autorisés les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation des captages.

ARTICLE 4 – INDICATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

1/ Les espaces boisés classés

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VII, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier.

(...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable

Les emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou modifier (L.123-2 c du code de l'urbanisme)

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
La liste de ces emplacements réservés figure sur le document graphique avec leur destination et leur bénéficiaire.

2/ Les secteurs identifiés en vue de la mixité sociale de l'habitat

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'en cohérence avec les objectifs et orientations d'accueil et de mixité sociale énoncés au S.C.O.T. DE LA REGION GRENOBLOISE, des secteurs sont identifiés au document graphique, par une trame particulière, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

2a - article L.123-1-5, 16° du code de l'urbanisme

- En zone UA, UB et UD : les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher ou 4 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat :
 - 25 % minimum de logements sociaux devront être réalisés.

2b - article L.123-2b du code de l'urbanisme

- En zone AU, AUB : les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 4 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat :
 - Zone AUB (Rue des Ecoles) : 30% minimum du programme d'habitat des zones d'urbanisation future doit être affecté à des logements sociaux.
 - Zone AU (Chantabot) : 25% minimum du programme d'habitat des zones d'urbanisation future doit être affecté à des logements sociaux.
- En secteur UDn (plateau du Gros bois), parcelles AH34 et AI67, 25% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.

La constructibilité des terrains concernés est liée au respect conjoint des dispositions énoncées ci-dessus et des dispositions réglementaires s'appliquant dans la zone considérée.

3/ Les périmètres de protection délimités au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

Ils recouvrent **des ensembles bâtis et/ou paysagers ainsi que les éléments de patrimoine isolés**, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

A ce titre, des règles particulières sont définies dans ces secteurs, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

ARTICLE 5 - LES SECTEURS COMPRIS EN ALEAS NATURELS

Conformément aux dispositions prévues à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique comporte les secteurs de la commune où l'existence de risques naturels justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature.

Le document graphique et le règlement permettent de connaître les dispositions applicables à chaque zone délimitée au document graphique en fonction de la nature de l'aléa recensé et du niveau pris en compte (fort, moyen, faible).

Le règlement instaure des règles d'urbanisme en précisant notamment les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis et les prescriptions à respecter. Il indique en outre les références des fiches-conseils auxquelles il convient de se reporter pour prendre en compte des règles de construction.

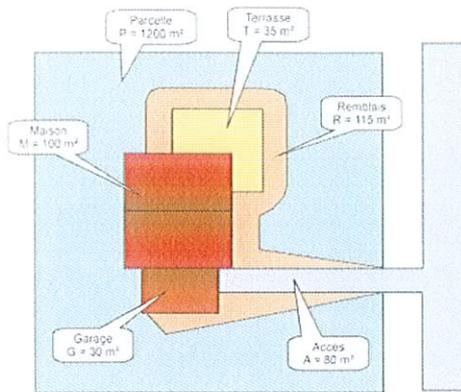
Une carte des aléas naturels et un zonage des risques naturels sur la commune au 1/5000 fait l'objet de l'annexe n°5-10 du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le RESI

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible* des parcelles effectivement utilisées par le projet.

* La notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone dite « inconstructible » devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité

$$RESI = \frac{\text{surface de la partie du projet en zone inondable}}{\text{surface de la partie inondable des parcelles utilisées}}$$



Exemple :

$$RESI = \frac{M + T + G + A + R}{P}$$

$$RESI = \frac{100 + 30 + 35 + 80 + 115}{1200} = 0,30$$

ARTICLE 5 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D’HABITATION

En application de l'arrêté préfectoral n°99-3002 du 27/04/1999, l'A48, la déviation de la Buisse et la RN75 (RD1075) sont classées en tant que voies bruyantes :

- A48 : catégorie 1, largeur affectée de 300 m de part d'autre de la voie,
- Déviation de La Buisse : catégorie 3, largeur affectée de 100 m de part d'autre de la voie,
- RN75 (RD1075): catégorie 3, largeur affectée de 100 m de part d'autre de la voie,

comptée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en pièce annexe du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement et de santé contre le bruit extérieur (décrets du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, arrêtés du 25 avril 2003).

ARTICLE 6 – SEISME

Les décrets n°2010- 1254 et 1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a modifié, de façon conséquente, le zonage sismique de la France.

Précédemment, la commune était classée en zone d'aléa sismique 1B ; avec cette nouvelle classification la commune est située en **zone de sismicité 4 (aléa moyen)**.

La nouvelle réglementation sismique est présentée en annexe du PLU.

ARTICLE 7 – ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble de son territoire. Seule une petite partie de la falaise est en aléa moyen.

La cartographie est présentée dans le diagnostic et en annexe du PLU.

ARTICLE 8 – APPLICATION DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

➤ Cas des reconstructions après sinistre

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire de La Buisse, sauf en cas :

- de dispositions contraires ou conditions particulières précisées dans le corps des règles de zones du PLU,
- ou bien de dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique ou aux zones de risques.

Ainsi, dans le cas de reconstruction après sinistre, le C.O.S. prévu dans chaque zone ou secteur peut ne pas être appliqué.

Dans ce cas, la surface de plancher maximale susceptible d'être édifiée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppé défini aux articles 6 à 10 de la zone ou du secteur concerné (dispositions liées à l'implantation, à l'emprise au sol maximale et à la hauteur maximale des constructions)

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 9 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L.123-1-9 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 10 – RAPPEL DU CODE CIVIL SUR LE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Article 640 du code civil

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du code civil

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme.

Elles se déclinent en zones

UA	pour les espaces bâtis anciens du centre de la Buisse dont les secteurs UAa et UAan des différents hameaux,
UB	pour les espaces urbains en périphérie immédiate du centre ancien dont le secteur UBc,
UC	pour le quartier du Pré Rambaud,
UD	pour les espaces urbains en périphérie du centre ancien dont le secteur UDn,
UE	pour les équipements scolaires, sportifs et culturels,
UI	pour les zones d'activités et d'équipements dont les secteurs UIa, UIb,
UK	pour les bâtiments et installations de la carrière,
UX	pour la zone d'activités de Centr'Alp 2.

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées, où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Une partie de ces zones est concernée :

- par la carte des aléas naturels,
- par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Isère aval,
- le passage d'une canalisation souterraine de gaz,
- la présence de zones humides,
- le classement des infrastructures bruyantes,
- par un règlement local de publicité.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation

« La zone UA se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu, à vocation principale d'habitat. »

Elle comprend :

- la zone UA correspond à l'espace urbain central du centre bourg, de mixité des fonctions urbaines,
- un secteur UAa correspondant aux anciens hameaux et écarts à vocation principale d'habitat et agricole. Il se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu. Ce secteur est desservi par l'assainissement collectif.
- un secteur UAan correspondant au hameau du Grand Ratz à vocation d'habitat et agricole. Il se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu. Ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

Une partie de la zone UA et des secteurs UAa et UAan sont concernés :

- ✓ par la **carte des aléas naturels**. Ce document est présenté en annexe 5-10 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ Par un **règlement local de publicité** ;
- ✓ Par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes.

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ En zone UA et secteurs UAa et UAan :

- Les constructions à destination :
 - de l'industrie,
 - d'entrepôt,
 - En plus, en zone UA, les nouvelles exploitations agricoles.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

▪ Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :

- La modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).

▪ Les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique au titre des articles L. 121-1, L. 123-1 2° et L 123-1, 7 bis° du Code de l'Urbanisme :

- le changement de destination des locaux existants affectés au commerce (hors services libéraux), vers une vocation unique d'habitat est interdit.

▪ Dans les secteurs identifiés comme inconstructibles sur le document graphique :

- Les nouvelles constructions de toute nature,
- Les bassins et piscines,
- Les hangars,
- Les abris légers,
- La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible.

▪ Dans les secteurs identifiés comme constructibles avec prescription sur le document graphique, sont interdits :

- Secteur fgb :
 - les bassins et piscines
- Secteur ib :
 - les sous-sols et garages enterrés
- Secteur fp :
 - les ouvertures en façades exposées (façades amont)

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Sur les linéaires identifiés au titre des articles L. 121-1, L. 123-1-5, 2° et L 123-1-5, 7 bis° du Code de l'Urbanisme :**
 - les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, pour tout ou partie, aux commerces, aux services, à l'artisanat.
- **Au titre de l'article L. 123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
 - A partir de 400m² de surface de plancher ou de 4 logements : 25% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.

- **Dans les périmètres et linéaires identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme sont admis :**

Rappel :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).

- La réhabilitation, dans le respect des caractéristiques architecturales,
- Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions après utilisation totale du volume initial et sous réserve du respect des caractéristiques architecturales,
- La réhabilitation et réalisation d'annexes,
- la reconstruction après sinistre dans le respect des caractéristiques architecturales initiales.

- **Dans les secteurs soumis à risques sous réserve de respecter les conditions spéciales suivantes :**

Secteur FP, FV :

Peuvent être autorisés :

- a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes,
- b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- c) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- d) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- e) En plus en secteur FP :
Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée : les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation.

Secteur fgb :

Peuvent être autorisés :

- a) Les nouvelles constructions à condition :
 - qu'aucun rejet d'eau ne soit réalisé dans le terrain,
 - que la construction (ex : principe de fondation), les accès et les terrasses soient adaptés à la nature du sol.
- b) Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures,
- c) La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,

- d) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- e) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,
- f) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- g) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur fga :

Peuvent être autorisés :

- a) Les nouvelles constructions à condition que la construction (ex : principe de fondation), les accès et les terrasses soient adaptés à la nature du sol.
- b) Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes ;
- c) La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- d) Les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques;

Secteur fv :

- a) Les nouvelles constructions à destination d'habitation, d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition que les ouvertures exposées soient surélevées de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition que les ouvertures exposées soient protégées soit par obturation temporaire, soit par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, ...) sur une hauteur de 0,5 mètre au-dessus de terrain.
- c) Les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- d) Les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation,
- e) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur ib :

- a) Les constructions à destination d'habitation, d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition :
 - de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique,
 - de ne pas réaliser de volume enterré.
 - que le niveau habitable soit surélevé de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition de mettre en œuvre une protection des ouvertures exposées situées à 0,5 mètre au-dessus du TN par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) ou par des dispositifs temporaires (batardeaux...)
- c) Les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- f) Les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

Secteur fp :

- a) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes ;
- b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- c) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée, les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation,
- d) Les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement**a) Eaux Usées :**

- En zone UA et secteur UAa : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.
- En secteur UAan : Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- De plus en secteur ib : le réseau d'assainissement doit faire l'objet de mesures de types clapets anti-retour, verrouillage des regards, ...

b) Eaux pluviales :

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

La gestion des eaux pluviales dépend :

- du classement sur la carte des aléas,
- du schéma de gestion des eaux pluviales.
- ▶ En zone d'aléas fgb :
Les eaux pluviales seront gérées par bassin tampon.
- ▶ En zone d'aléas fga : le rejet d'eau sur le terrain est possible.
- ▶ Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, et selon leur classement sur le plan de zonage des eaux pluviales,
 - Soit exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.
 - Soit préférentiellement gérées à la parcelle et où le raccordement sur le réseau public est autorisé exclusivement pour les bâtiments situés en limite de voies.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- La norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de 30 ans pour les centres villes.
- Pour les opérations de plus de 4000 m² de surface de plancher, un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé,
- Pour les autres aménagements, un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

4.3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

4.4. Collecte des déchets

Toute opération d'habitat doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone UA et secteur UAa : non réglementé

En secteur UAan : En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ En zone UA et UAa :

1 - Règles générales

Tout ou partie de la construction doit :

- a) **Soit jouxter** les emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains situés en second rang par rapport à la voie, et desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage. (Fig. 1 et 2)
- b) **Soit s'implanter en retrait max de 5 mètres** de l'emprise publique. (Fig. 3)

Dans les deux cas, la ligne de faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.



2 - Adaptation sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie :

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations en retrait de plus de 5 mètres de l'alignement sont autorisées :

- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant (cas des extensions de bâtiments), (Fig. 4)

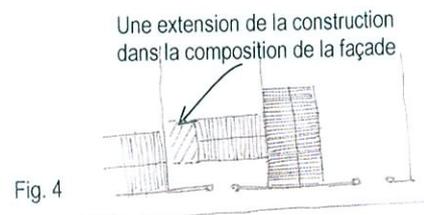


Fig. 4

- dans le cas d'un bâtiment annexe à implanter derrière une construction de premier rang et sur une parcelle déjà occupée par une construction principale,
- dans le cas d'équipements ou de bâtiments publics.

▪ Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :

- des implantations autres que celles définies ci-dessus, en cas de réhabilitation, de constructions afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

2 - Règles générales

- **En zone UA** (à l'exception des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme) - **fig. 5 :**

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - Soit de limite séparative à limite séparative (à l'exception des piscines).
 - Soit sur au moins une limite séparative (à l'exception des piscines). Dans ce cas et sur la limite opposée : tout bâtiment doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

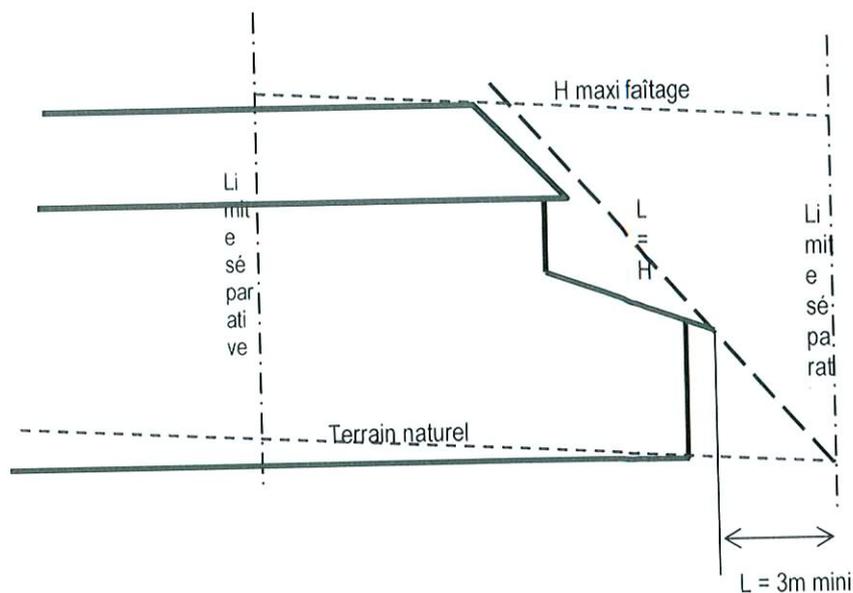


Fig.5

- Des implantations différentes peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme sont admis :
 - des implantations autres que celles définies ci-dessus, en cas de réhabilitation, de constructions afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur *ib, fv* :

Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0,3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

Hors secteurs *ib, fv* : non réglementé

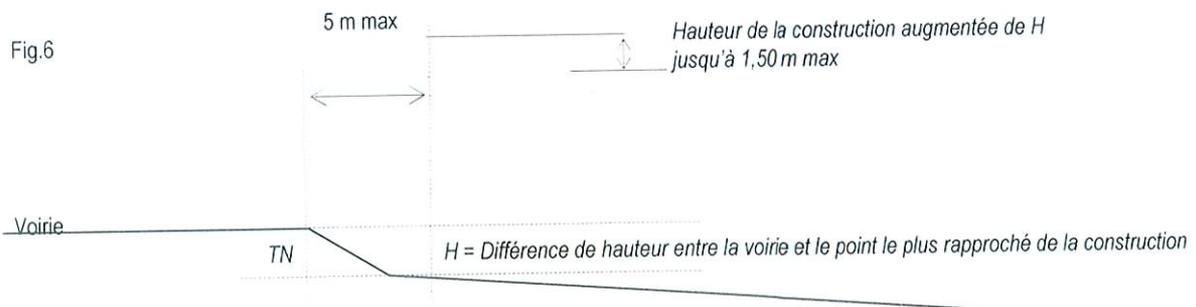
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - Règle

- La hauteur des constructions principales :
 - La hauteur maximum des constructions est de 12,50 mètres au faitage,
 - En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 10 mètres à l'acrotère.
 Toutefois, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres maximum de l'emprise publique, dans le cas où la voirie a une altimétrie supérieure à 0,50 mètre du sol naturel, les hauteurs maximales définies pourront être augmentées de la différence de hauteur constatée entre ces deux points, dans une limite de 1,50 mètre maximum. Fig. 6



- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4,5 mètres au faitage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

a) Rappels :

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :
 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La zone UA est soumise au règlement local de publicité.

- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- Une partie de la zone UA est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les déblais - remblais :
 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
 - En l'absence de relief naturel marqué, la création de volume enterré ou surélevé générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.

- c) Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et extensions** du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

d) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions principales utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 7)
- Les constructions en rondins sont interdites.

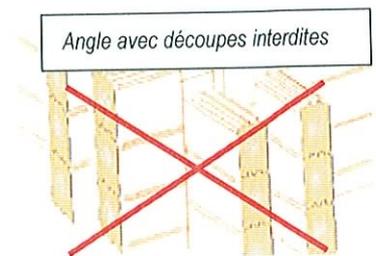


Fig. 7

2- Dispositions particulières, hors patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme :

- a) Les constructions y compris leurs extensions et aménagements** devront respecter les principes suivants :

VOLUMES

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

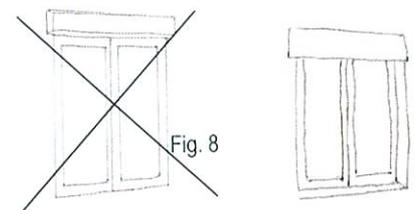
FACADES

▪ **Façades :**

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades devront présenter un ordonnancement des ouvertures.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...)
- les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade ... sont interdits.
- Cas des vérandas :
 - Elles doivent être harmonisées avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.

▪ **Ouvertures en façade :**

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig. 8)



TOITURE

▪ **Toitures :**

- les toitures à un pan et/ou terrasses sont autorisées uniquement pour les appentis et vérandas accolés à la construction, ainsi que pour les ouvrages techniques.
- les débords de toit sont obligatoires sauf sur les façades implantées en limite séparative. Ils seront de 0,30 mètre minimum.
- les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie et teinté dans leur masse.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

- l'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.
- des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble.

▪ **Ouvertures en toitures :**

- Les ouvertures en toitures sont limitées :
 - .Aux baies de toiture,
 - .Aux lucarnes jacobines.
- Les ouvertures devront dans la mesure du possible respecter un ordonnancement avec les ouvertures en façade.



b) **Teintes et couleurs :**

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires et respecter la tonalité générale du site.

c) **Clôtures le long des voies publiques**

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux originels.

- Les clôtures seront constituées :
 - Soit de murs bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmontés d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 mètre.
 - Soit par un mur plein de 1,60 mètre maximum.
- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,60 mètre sont autorisés :
 - en cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale,
 - en cas de prolongement d'une clôture existante dépassant déjà cette limite sur la propriété dans le respect de la hauteur initiale.
- Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

d) **Murs de soutènement**

- Les murs de soutènement réalisés par enrochement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

e) **Locaux / aires techniques et équipements techniques.**

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.
- Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :
 - Soit dans des locaux fermés,
 - Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.

3- Dispositions particulières pour le patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme :

FACADES :

- Les nouvelles ouvertures sont autorisées à condition de respecter le gabarit des menuiseries existantes,
- Les éléments de type pierre d'angle, ... ne devront pas être enduits mais préservés,
- Les menuiseries existantes devront être conservées, restituées ou reconstituées. En cas de changement de destination imposant des modifications d'ouvertures existantes, les transformations devront respecter les gabarits initiaux et conserver la fonction d'origine,
- Le gabarit des menuiseries devra être respecté,

- La pose de volets roulants est interdite,
- Les nouvelles constructions devront être respectueuses des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble bâti.

OUVERTURES :

- Les baies de toiture sont interdites,
- Les lucarnes existantes devront être préservées,
- Seules les lucarnes de type jacobine sont autorisées,
- Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie et teintés dans leur masse,
- Les couleurs devront reprendre les teintes d'origine du bâtiment et s'intégrer dans le voisinage,
- Les nouvelles constructions devront être respectueuses des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble bâti.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

2 -

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées dans le bâti ou recrées sur le tènement et incluses dans le nouveau plan.

3 - Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

a) **Pour les constructions à destination d'habitation**

1 place de stationnement minimum jusqu'à un logement de 100 m² de surface de plancher.

Exemptions:

Les exemptions concernant les véhicules particuliers correspondent aux cas suivants :

- extensions de faible importance : les travaux correspondants à des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher sont exemptés, sous réserve de ne pas emporter création de logement ou d'activité nouvelle, ni changement de destination.
- activités et commerces de proximité : les locaux affectés à ces usages sont exemptés lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m² sur l'unité foncière.

Cas des réhabilitations

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destination, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination).

b) **Equipement**

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...).

4 - **Stationnement des deux roues :**

Les aires ou locaux dédiés au stationnement peuvent être constitués de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Sa superficie minimale est de 3m².

Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

a) **Pour les bâtiments à usage principal d'habitation de forme intermédiaire, groupée ou collective – Ne sont pas concernés les changements de destination et les réhabilitations.**

- Jusqu'à 60m² inclus de surface de plancher par logement, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie minimale de 0,75m² par logement,
- Au-delà de 60m² de surface de plancher par logement, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie minimale de 1,5m² par logement

b) **Pour les bâtiments à usage principal de bureaux et les équipements publics,** les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences variées est imposée en cas de plantations de haies vives.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Gestion des eaux pluviales :**

Sont rattachés aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées en matériaux perméables.

Approvisionnement énergétique

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation

« La zone UB correspond à l'extension de l'espace urbain dans la continuité du centre bourg. Elle a une vocation principale d'habitat. La zone peut également accueillir des équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. »

La zone UB comprend un **secteur UBc**, lieudit Chantabot, aux enjeux spécifiques d'entrée de ville et d'intégration paysagère (en lien avec la zone AU).

Une partie de la zone UB est concernée :

- ✓ par l'existence **d'aléas naturels**. Ce document est présenté en pièce 5-10 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ par un **règlement local de publicité** ;
- ✓ par les **périmètres d'isolement acoustique** liés au classement des infrastructures bruyantes,
- ✓ par le passage d'une **canalisation souterraine de gaz**.

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **En zone UB et dans l'ensemble des secteurs :**
 - Les constructions à destination agricole et forestière non liées à une activité déjà existante en zone UB,
 - Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt,
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
 - Les affouillements et exhaussements de sol.
- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique :**
 - Dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
 - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.
- **Dans les secteurs identifiés comme inconstructibles sur le document graphique :**
 - Les nouvelles constructions de toute nature,
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible,
 - Les abris légers
 - Les annexes de bâtiments,
 - Les bassins et piscines,
 - Les hangars,
 - Les ERP.
- **Dans les secteurs identifiés comme constructible avec prescription sur le document graphique :**
 - Secteur ib :
 - les sous-sols et garages enterrés

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

- **Au titre de l'article L. 123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme et selon les documents graphiques 4B**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :

A partir de 400m ² de surface de plancher ou 4 logements	
Parcelles AB 192, 193, 194, 237, 197	50% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.
Reste de la zone UB	25% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.

- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de transport de gaz indiqués au document graphique:**
- Dans la bande des effets létaux significatifs, les constructions sont admises à condition que la densité d'occupation soit comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou que l'occupation totale soit comprise entre 30 et 300 personnes.
 - *Rappel : Tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit être soumis à GRT-Gaz.*
- **Dans les secteurs soumis à risques sous réserve de respecter les conditions spéciales suivantes :**

Secteur FV :

Peuvent être autorisés :

- a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes,
- b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- c) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- d) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur fv :

- a) Les nouvelles constructions à destination d'habitation, d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition que les ouvertures exposées soient surélevées de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition que les ouvertures exposées soient protégées soit par obturation temporaire, soit par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, ...) sur une hauteur de 0,5 mètre au-dessus de terrain.
- c) Les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- d) Les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation,
- e) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur ib :

- a) Les constructions à destination d'habitation, d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition :
 - de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique,
 - de ne pas réaliser de volume enterré.
 - que le niveau habitable soit être surélevé de 0.5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition de mettre en œuvre une protection des ouvertures exposées situées à 0,5 mètre au-dessus du TN par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) ou par des dispositifs temporaires (batardeaux...)
- c) Les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,

- d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- f) Les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

a) Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.
- De plus en secteur ib : le réseau d'assainissement doit faire l'objet de mesures de types clapets anti-retour, verrouillage des regards, ...

b) Eaux pluviales :

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, et selon leur classement sur le plan de zonage, les eaux pluviales seront :

- Soit exclusivement gérées à la parcelle par infiltration ou par rétention.
- Soit préférentiellement gérées à la parcelle. Le raccordement sur le réseau public est autorisé exclusivement pour les bâtiments situés en limite de voies.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- La norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de 30 ans pour les centres villes, 20 ans en zone résidentielle,
- Pour les opérations de plus de 4000 m² de surface de plancher, un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé,
- Pour les autres aménagements, un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

4.3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

4.4. Collecte des déchets

Toute opération d'habitat doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1,5 mètre de dépassement en plan horizontal.

- Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$). Fig. 1

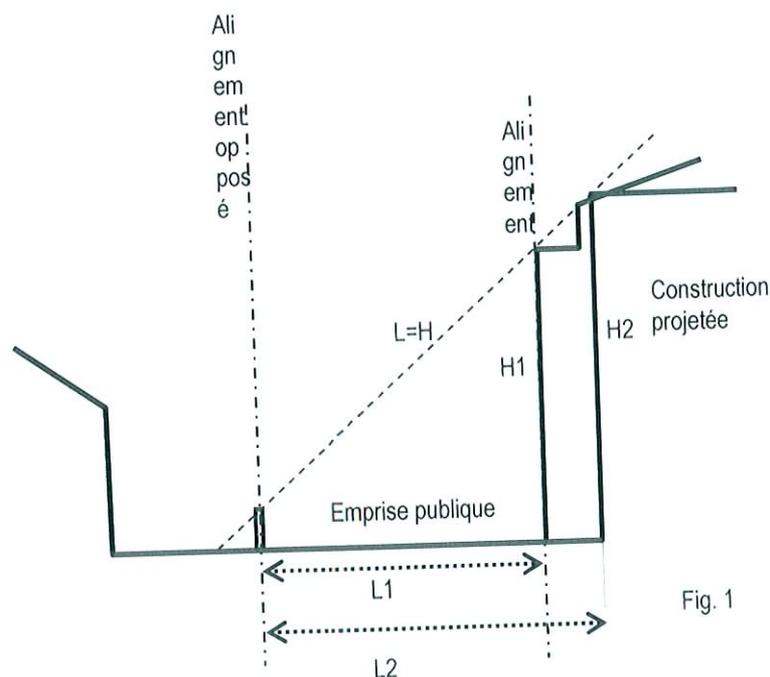


Fig. 1

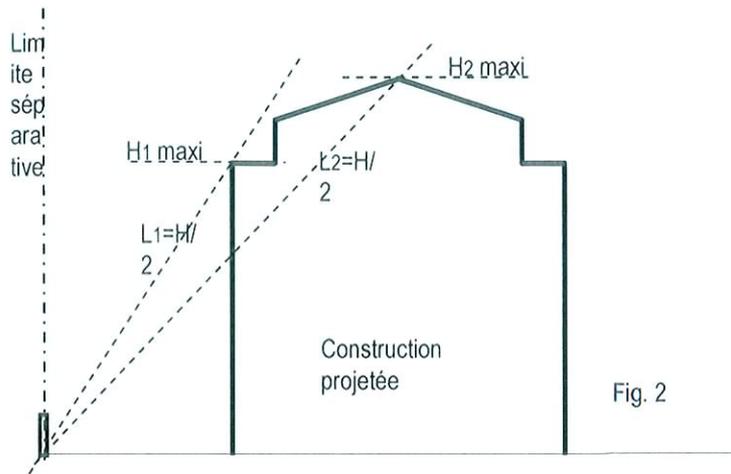
- Des implantations avec un recul moindre et à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

2 - Règles générales

- Les constructions, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées :
 - sur limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres.
 - Ou en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment. $L = H/2$ - Fig. 2



- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.
- **Les piscines :**
 - Toute implantation de piscine, rebord compris, doit respecter une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur ib, fv :

Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0.3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 m par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

Hors secteurs ib, fv : non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - Règle

- **En UB :**
 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12,5 mètres (soit R+2+combles aménageables) au faitage.
 - En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 10 mètres à l'acrotère.
 - Un dépassement de 10% est admis pour les équipements publics et le service collectif. Les ouvrages de distribution d'électricité ne sont pas concernés.
- **En UBc :**
 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres au faitage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - DISPOSITIONS GENERALES****a) Rappels :**

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Une partie de la zone UB est soumise au règlement local de publicité.
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- Une partie de la zone UB est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les déblais - remblais :
 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
 - En l'absence de relief naturel marqué, la création de volume enterré ou surélevé générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.
 - La mise en forme de talus ou remblais de terre est limitée à une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au terrain naturel.
- Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique, les modifications de profil de terrain ne sont pas permises.

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Les constructions principales utilisant les techniques de bois massif empilé sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. Fig. 2
- Les constructions en rondins sont interdites.

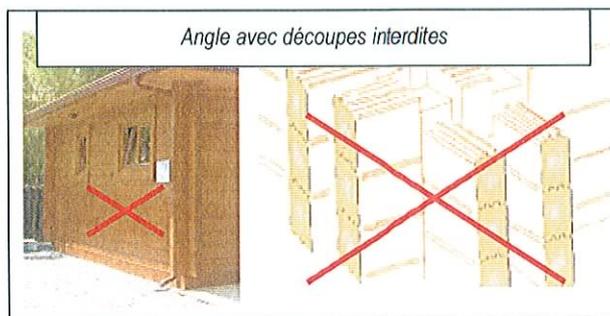
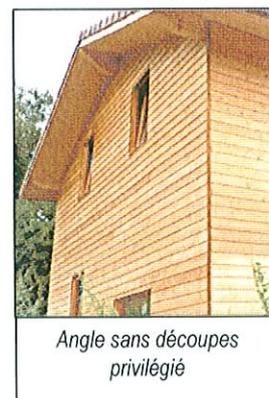


Fig. 2

**2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- a) Les constructions de conception « traditionnelle » type pavillonnaire (y compris leurs extensions et aménagements) devront respecter les principes suivants :

VOLUMES

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

FACADES**▪ Façades :**

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...)

▪ Ouvertures en façade :

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. Fig. 3

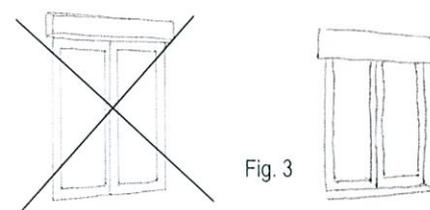


Fig. 3

TOITURES

▪ Toitures :

- Les toitures à un pan et/ou terrasses sont autorisées uniquement pour les appentis et vérandas accolés à la construction ainsi que pour les ouvrages techniques.
- les matériaux de couverture seront de ton « terre cuite vieillie » et teintés dans leur masse.
- des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...).
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- l'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes et pentes de couvertures sont autorisées.

b) Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

c) **Teintes et couleurs :**

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires et respecter la tonalité générale du site.

d) **Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (Surface de plancher inférieure ou égale à 10 m²).

e) **Clôtures**

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

- Le long de la RD1075, RD120 et de la rue des Ecoles, les clôtures seront constituées :
 - soit par des murs pleins d'1,60 mètre maximum,
 - soit par des haies végétales d'essences variées,
 - soit de murs bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmontés d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 mètre.
- Le long des autres axes, les clôtures seront constituées :
 - soit par des haies végétales d'essences variées,
 - soit de murs bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmontés d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 m.
 - Les murs pleins sont interdits.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des compositions de clôtures différentes peuvent être admises dans le cas d'une opération d'ensemble et d'un parti architectural.

f) **Locaux techniques et équipements techniques.**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

- Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :
 - Soit dans des locaux fermés,
 - Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- 2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 3- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :
 - a) **Pour les constructions à usage d'habitation** 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de place minimum à réaliser est fonction de la taille du logement :
 - 1 place de stationnement minimum jusqu'à un logement de 80 m² de surface de plancher,
 - 2 places de stationnement minimum à partir de logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

En outre, il devra être prévu en complément une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.
 - b) **Equipement**
Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...).
- 4- **Stationnement des deux roues :**
Les aires ou locaux dédiés au stationnement peuvent être constitués de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Sa superficie minimale est de 3m².
Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.
 - c) **Pour les bâtiments à usage principal d'habitation de forme intermédiaire, groupée ou collective - Ne sont pas concernés les changements de destination et les réhabilitations.**
Jusqu'à 60m² inclus de surface de plancher par logement, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie minimale de 0,75m² par logement,
Au-delà de 60m² de surface de plancher par logement, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie minimale de 1,5m² par logement
 - d) **Pour les bâtiments à usage principal de bureaux et les équipements publics,** les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface de plancher de plus de 1000m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'unité foncière.
- 40% minimum de la parcelle doit être aménagé en espace vert dont 20% minimum en pleine terre.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies mono-végétales sont interdites.
- **Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique :** seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le COS n'est pas règlementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**• Gestion des eaux pluviales :**

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées en matériaux perméables.

▪ Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages d'agrément compatibles avec leur destination ou de diversité biologique (espaces verts, aires de jeu, biodiversité...).

• Approvisionnement énergétique

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
- Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau existant à proximité.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation

« La zone UC correspond au quartier du Pré Rambaud à la morphologie bâtie spécifique. »

Une partie de la zone UC est concernée :

- ✓ par l'existence d'**aléas naturels** sur la carte des aléas. Ce document est présenté en pièce 5-10 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ Par un **règlement local de publicité** ;
- ✓ Par les **périmètres d'isolement acoustique** liés au classement des infrastructures bruyantes.

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'activités industrielles, d'entrepôt,
- Les établissements hôteliers,
- Les nouvelles constructions à destination de l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux aux conditions suivantes :
 - à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique,
 - de s'inscrire dans les volumes bâtis existants et les extensions autorisées.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans les secteurs soumis à risques sous réserve de respecter les conditions spéciales suivantes :**

Secteur ib :

 - a) Les constructions à condition :
 - de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique,
 - de ne pas réaliser de volume enterré.
 - que le niveau habitable soit être surélevé de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
 - b) Les aménagements de constructions existantes à condition de mettre en œuvre une protection des ouvertures exposées situées à 0,5 mètre au-dessus du TN par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) ou par des dispositifs temporaires (batardeaux...)
 - c) Les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
 - f) Les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement**a) Eaux Usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.
- Le réseau d'assainissement doit faire l'objet de mesures de types clapets anti-retour, verrouillage des regards, ...

b) Eaux pluviales :

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, et en référence au zonage des eaux pluviales annexé au PLU :

Les eaux pluviales seront préférentiellement gérées à la parcelle. Le raccordement sur le réseau public est autorisé exclusivement pour les bâtiments situés en limite de voies.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- La norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de 20 ans en zone résidentielle,
- Pour les opérations de plus de 4000 m² de surface de plancher, un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé,
- Pour les autres aménagements, un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

4.3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle, sauf impossibilité technique

4.4. Collecte des déchets

Toute opération d'habitat doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Tout ou partie des constructions principales doit :

- Soit jouxter les emprises publiques,
 - Soit s'implanter en retrait de 5 mètres maximum sous condition de composer une séquence urbaine homogène.
- Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains situés en second rang par rapport à la voie.

2 - Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'un espace public adjacent à la voie (espaces verts, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum.
- le long d'un sentier ou chemin piéton où l'implantation pourra se réaliser avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

2 - Règles générales

- Les constructions principales, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur au moins 1 limite séparative latérale (à l'exception des piscines), sur une longueur maximale de 15 mètres comptée à partir des limites de l'emprise publique.

Les piscines :

- Toute implantation de piscine, rebord compris, doit respecter une distance de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0,3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 m par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - Règle

- La hauteur des constructions principales doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale :
 - est limitée à 2,50 mètres au faitage en cas d'implantation en limite séparative,
 - est limitée à 4,50 mètres au faitage dans les autres cas.
- Le dépassement n'est pas autorisé, hors ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Une partie de la zone UC est soumise au règlement local de publicité.
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- Une partie de la zone UC est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les déblais - remblais :
 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
 - La création de volume enterré ou surélevé générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Les constructions principales utilisant les techniques de bois massif empilé sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. Fig.1
- Les constructions en rondins sont interdites.

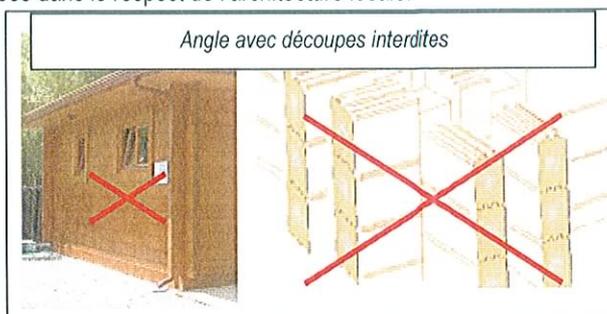
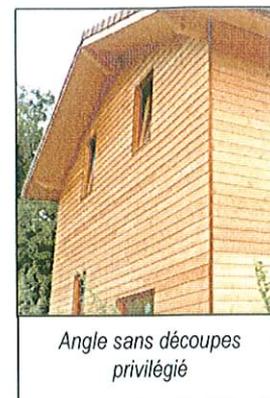


Fig. 1

**2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- a) **Les constructions de conception « traditionnelle » type pavillonnaire (y compris leurs extensions et aménagements) devront respecter les principes suivants :**

VOLUMES

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

FACADES

- **Façades :**
 - toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
 - les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...)
- **Ouvertures en façade :**
 - les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. Fig. 2

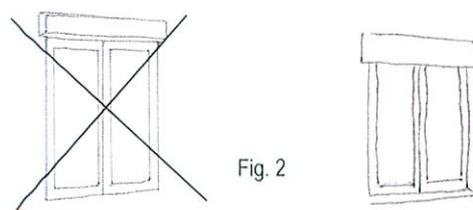


Fig. 2

TOITURES

- **Toitures :**
 - elles se composeront de 2 pans par volume.
 - les toitures terrasses ou 1 pan sont autorisées uniquement pour les extensions ou annexes accolées dans la limite de 1 niveau et les ouvrages techniques.
 - les matériaux de couverture seront de ton « terre cuite vieillie » et teintés dans leur masse.
 - des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble
 - les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
 - l'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes et pentes de couvertures sont autorisées.

b) **Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus**, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

c) **Teintes et couleurs :**

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires et respecter la tonalité générale du site.

d) **Clôtures**

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

- Les clôtures seront constituées :
 - soit par des haies végétales d'essences variées,
 - soit de murs bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmontés d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 m.
 - Les murs pleins supérieurs à 1 mètre sont interdits.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

e) **Locaux techniques et équipements techniques.**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- 2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
 - Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées dans le bâti ou recrées sur le tènement et incluses dans le nouveau plan.
- 3- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :
 - a) **Pour les constructions à destination d'habitation** 1 place de stationnement minimum devra être réalisée.
 - b) **Equipement**
Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...).

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies mono-végétales sont interdites.
- 20% minimum de la parcelle doit être maintenu en espace vert de pleine terre.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le COS n'est pas réglementé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Gestion des eaux pluviales :**

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées en matériaux perméables.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Extrait du rapport de présentation

« La zone UD est une zone à vocation principale d'habitat correspondant au développement de la commune sur les coteaux de Champ Chabert / Monteuil / Les Roches, la Mulatière, le plateau du Gros Bois et le Gay. Il s'agit de zones d'habitat en partie diffus, en discontinuité de l'espace urbain central et/ou s'inscrivant dans un contexte aux enjeux paysagers et environnementaux. »

La zone UD comprend un **secteur UDn**, relevant de l'assainissement individuel.

Une partie de la zone UD est concernée :

- ✓ par l'existence **d'aléas naturels** sur la carte des aléas. Ce document est présenté en pièce 5-10 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ par un **règlement local de publicité** ;
- ✓ par les **périmètres d'isolement acoustique** liés au classement des infrastructures bruyantes.
- ✓ par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières an matière d'urbanisme.

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières,
 - Les constructions à destination d'activités industrielles,
 - Les établissements hôteliers,
 - Les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité existante,
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
 - Les affouillements et exhaussements de sol.
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**
 - La modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).
 - **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique :**
 - Dans les zones d'effets létaux (PEL ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
 - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.
 - **Dans les secteurs identifiés comme inconstructibles sur le document graphique :**

Secteurs FV, FG, la :

 - Les nouvelles constructions de toute nature,
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible,
 - Les abris légers,
 - Les bassins et piscines, à l'exception du secteur la,
 - Les hangars.
 - **Dans les secteurs identifiés comme constructibles avec prescription sur le document graphique :**
 - Secteur fgb :
 - les bassins et piscines
 - Secteur ib :
 - les sous-sols et garages enterrés

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Au titre de l'article L. 123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
 - A partir de 400m² de surface de plancher ou 4 logements : 25% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.
- **Au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme, parcelles Ah34 et Al67**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
 - A partir de 400m² de surface de plancher ou 4 logements : 25% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.

- **Dans les périmètres et linéaires identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme sont admis :**

Rappel :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).

- La réhabilitation, dans le respect des caractéristiques architecturales,
 - Les extensions des constructions existantes sous réserve du respect des caractéristiques architecturales
 - Les nouvelles constructions après utilisation totale du volume initial du secteur délimité au document graphique et sous réserve du respect des caractéristiques architecturales,
 - La réhabilitation et réalisation d'annexes,
 - la reconstruction après sinistre dans le respect des caractéristiques architecturales initiales.
- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de transport de gaz indiqués au document graphique:**
 - Dans la bande des effets létaux significatifs, les constructions sont admises à condition que la densité d'occupation soit comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou que l'occupation totale soit comprise entre 30 et 300 personnes.
 - *Rappel : Tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit être soumis à GRT-Gaz.*
 -
- **Dans les secteurs soumis à risques sous réserve de respecter les conditions spéciales suivantes :**

Secteur FV, FG :

Peuvent être autorisés :

- a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes,
- b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- c) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- d) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- e) Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée : en secteur FG : Les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation

Secteur Ia :

- a) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- b) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- c) Les bassins à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement des eaux.

Secteur fgb :

Peuvent être autorisés :

- a) Les nouvelles constructions à condition :
 - qu'aucun rejet d'eau ne soit réalisé dans le terrain,
 - que la construction (ex : principe de fondation), les accès et les terrasses soient adaptés à la nature du sol.
- b) Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes,
- c) La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- d) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- e) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,
- f) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- g) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur fga :

Peuvent être autorisés :

- a) Les nouvelles constructions à condition que la construction (ex : principe de fondation), les accès et les terrasses soient adaptés à la nature du sol.
- b) les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes ;
- c) la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- d) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques;

Secteur fga + fgb :

Si le pétitionnaire n'est pas en mesure de fournir à l'appui de sa demande de permis de construire, d'aménager ou de déclaration préalable, sur la base d'une étude technique détaillée tenant compte de la nature des sols et de la nature des constructions, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception, le permis de construire, d'aménager ou la déclaration préalable sera refusé. Il en sera de même lors de l'achèvement des travaux. Le pétitionnaire fournira à l'appui de sa DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) une attestation que le projet a bien pris en compte au stade de sa réalisation les conclusions de cette étude. »

Secteur fv :

- a) Les nouvelles constructions à destination d'habitation, d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition que les ouvertures exposées soient surélevées de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition que les ouvertures exposées soient protégées soit par obturation temporaire, soit par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, ...) sur une hauteur de 0,5 mètre au-dessus de terrain.
- c) les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- d) Les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation,

- e) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur ib :

- a) Les constructions à destination d'habitation, d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition :
 - de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique,
 - de ne pas réaliser de volume enterré.
 - que le niveau habitable soit surélevé de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition de mettre en œuvre une protection des ouvertures exposées situées à 0,5 mètre au-dessus du TN par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) ou par des dispositifs temporaires (batardeaux...)
- c) Les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- f) Les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement**a) Eaux Usées :****▪ En zone UD :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

- **En secteur UDn :**
 - les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- **De plus en secteur ib :** le réseau d'assainissement doit faire l'objet de mesures de types clapets anti-retour, verrouillage des regards, ...
- **De plus dans le secteur fgb :** les raccordements des dispositifs d'évacuation des rejets d'eaux dans les réseaux doivent être étanches.

b) Eaux pluviales :

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales dépend :

- du classement sur la carte des aléas,
 - du schéma de gestion des eaux pluviales.
- ▶ En zone d'aléas fgb :
Les eaux pluviales seront gérées par bassin tampon.
 - ▶ En zone d'aléas fga : le rejet d'eau sur le terrain est possible.
 - ▶ Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, et selon leur classement sur le plan de zonage des eaux pluviales :
 - Une partie des terrains est concernée par une gestion des eaux pluviales exclusivement à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- La norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de 20 ans en zone résidentielle,
- Pour les opérations de plus de 4000 m² de surface de plancher, un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé,
- Pour les autres aménagements, un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

4.3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle, sauf impossibilité technique

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

4.4. Collecte des déchets

Toute opération d'habitat doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- **En zone UD :**
Non réglementé
- **En secteur UDn :**
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 -
 - Route du Gros Bois :
 - tout ou partie des constructions doit être implantée entre 5 et 10 mètres de la limite de l'emprise publique,
 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions en second rang de la rue.

- Autres axes :
 - Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$). Fig. 1

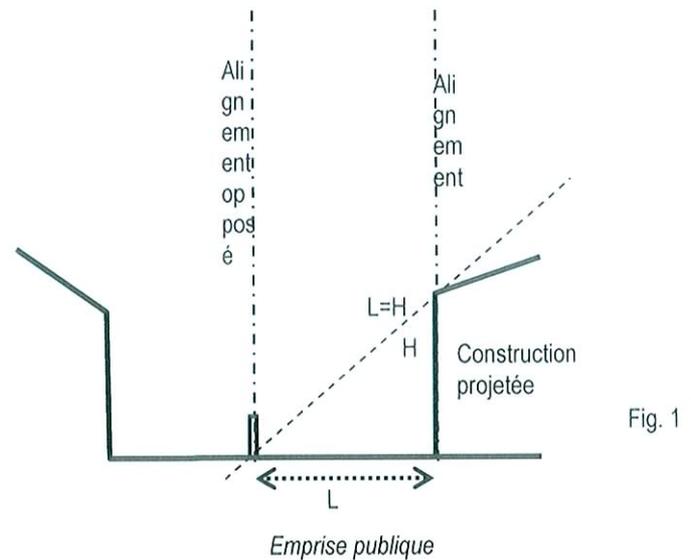


Fig. 1

- Des implantations avec un recul moindre et à l'alignement peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**
 - des implantations autres que celles définies ci-dessus, en cas de réhabilitation, de constructions afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

2 - Règles générales

- **Les constructions** ainsi que les **ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées :
 - sur limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres.
 - Ou en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment. $L = H/2$ - Fig. 2

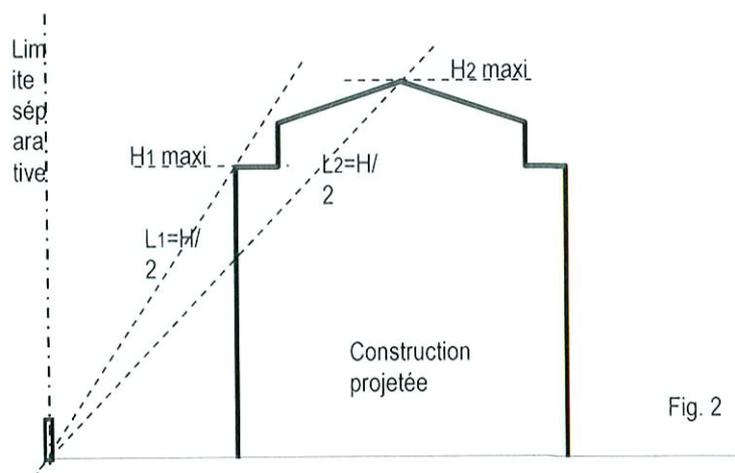


Fig. 2

- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.
- Des implantations différentes sont admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Les piscines :**
 - Toute implantation de piscine, rebord compris, doit respecter une distance de 2 mètres des limites séparatives.
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**
 - des implantations autres que celles définies ci-dessus, en cas de réhabilitation, de constructions afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur ib, fv :

Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0,3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

Hors secteurs d'aléas naturels : L'emprise au sol est limitée à 40% toutes constructions comprises.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - Règle

- **Hors périmètres identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**
 - La hauteur de la construction principale ne doit pas excéder 8,5 mètres au faîtage.
 - En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 7 mètres à l'acrotère.
 - Un dépassement de 10% est admis pour les équipements publics et le service collectif. Les ouvrages de distribution d'électricité ne sont pas concernés.
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**
 - La hauteur des extensions et des constructions doit s'intégrer dans la composition architecturale et ne pas nuire à la qualité des constructions.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Une partie de la zone UD est soumise au règlement local de publicité.
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- Une partie de la zone UD est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les déblais-remblais :
 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
Sauf disposition particulière pour les constructions situées en zones d'aléa indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux

Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique, les modifications de profil de terrain ne sont pas permises.

- Secteur ib : la création de volume enterré est interdite,

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Les constructions principales utilisant les techniques de bois massif empilé sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. Fig. 3
- Les constructions en rondins sont interdites.

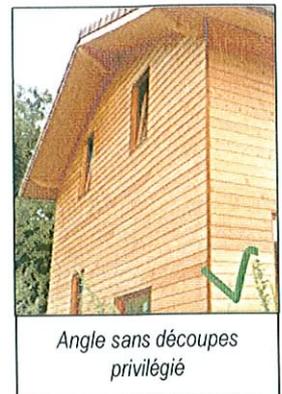
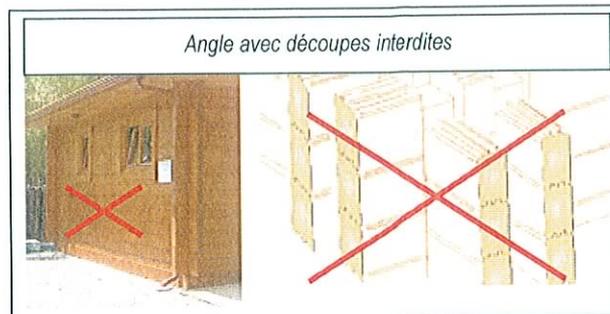


Fig. 3

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES, HORS PATRIMOINE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5, 7° DU CODE DE L'URBANISME :

a) Les constructions (y compris leurs extensions et aménagements) devront respecter les principes suivants :

VOLUMES

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

FACADES

▪ Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...)

▪ Ouvertures en façade :

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. Fig. 4

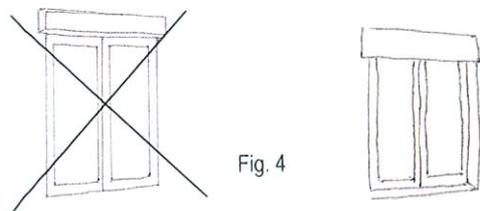


Fig. 4

TOITURES

▪ Toitures :

- elles se composeront de 2 pans par volume.
- les toitures terrasses ou 1 pan sont autorisées uniquement pour les ouvrages techniques.
- les matériaux de couverture seront de ton « terre cuite vieillie » et teintés dans leur masse.
- des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- l'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

b) Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

c) Teintes et couleurs :

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires et respecter la tonalité générale du site.

d) Clôtures

L'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

- Les clôtures seront constituées par des haies végétales d'essences variées.
 - Les murs bahut et les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs de soutènement indispensables.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

e) Murs de soutènement

- Les murs de soutènement réalisés par enrochement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

f) Locaux techniques et équipements techniques.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.
- Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :
 - Soit dans des locaux fermés,
 - Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5, 7° DU CODE DE L'URBANISME :**FACADES :**

- Les nouvelles ouvertures sont autorisées à condition de respecter le gabarit des menuiseries existantes,
- Les éléments de type pierre d'angle, ... ne devront pas être enduits mais préservés,
- Les menuiseries existantes devront être conservées, restituées ou reconstituées. En cas de changement de destination imposant des modifications d'ouvertures existantes, les transformations devront respecter les gabarits initiaux et conserver la fonction d'origine,
- Le gabarit des menuiseries devra être respecté,
- La pose de volets roulants est interdite,
- Les nouvelles constructions devront être respectueuses des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble bâti.

OUVERTURES :

- Les baies de toiture sont interdites,
- Les lucarnes existantes devront être préservées,
- Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie et teintés dans leur masse,
- Les couleurs devront reprendre les teintes d'origine du bâtiment et s'intégrer dans le voisinage,
- Les nouvelles constructions devront être respectueuses des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble bâti.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- 2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées dans le bâti ou recrées sur le tènement et incluses dans le nouveau plan.
- 3- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :
- a) **Pour les constructions à destination d'habitation** 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de place min. à réaliser est fonction de la taille du logement :
 - 1 place de stationnement min jusqu'à un logement de 80 m² de surface de plancher,
 - 2 places de stationnement min. à partir de logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.
 - b) **Equipement**
Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...).
- 4- **Stationnement des deux roues :**
Les aires ou locaux dédiés au stationnement peuvent être constitués de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Sa superficie minimale est de 3m².
Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.
- e) **Pour les bâtiments à usage principal d'habitation de forme intermédiaire, groupée ou collective- Ne sont pas concernés les changements de destination et les réhabilitations.**
Jusqu'à 60m² inclus de surface de plancher par logement, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie minimale de 0,75m² par logement,
Au-delà de 60m² de surface de plancher par logement, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie minimale de 1,5m² par logement
 - f) **Pour les bâtiments à usage principal de bureaux et les équipements publics**, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies mono-végétales sont interdites.
- 40% de la parcelle doit être maintenu en espace vert de pleine terre.
- **Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique :** seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le COS est limité à 0,2, hors annexes isolées.

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

• Gestion des eaux pluviales :

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées en matériaux perméables.

- Ouvrages techniques de gestion de l'eau
Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent :
 - faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
 - être conçus pour répondre à des usages d'agrément compatibles avec leur destination ou de diversité biologique (espaces verts, aires de jeu, biodiversité...).

- Approvisionnement énergétique
 - L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
 - Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau existant à proximité.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation

« La zone UE à une vocation d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs, d'équipements d'intérêt général »

La zone UE est concernée :

- ✓ par la **carte des aléas naturels**. Ce document est présenté en annexe 5-10 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ Par un **règlement local de publicité** ;
- ✓ Par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'activités industrielles, d'entrepôt, de bureaux,
- Les établissements hôteliers,
- Les nouvelles constructions à destination de l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- **Dans les secteurs identifiés comme inconstructibles sur le document graphique :**
 - Les nouvelles constructions de toute nature,
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible.
 - Les abris légers,
 - Les bassins et piscines,
 - Les hangars.
- **Dans les secteurs identifiés comme constructibles avec prescription sur le document graphique :**
 - Secteur ib : les sous-sols et garages enterrés

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires aux équipements scolaires, sportifs et de loisirs et aux équipements d'intérêt général.
- Les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- **Dans les secteurs soumis à risques sous réserve de respecter les conditions spéciales suivantes :**

Secteur FV :

Peuvent être autorisés :

- a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes,
- b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- c) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- d) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur ib :

- a) Les constructions à condition :
 - de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique,
 - de ne pas réaliser de volume enterré.
 - que le niveau habitable soit surélevé de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition de mettre en œuvre une protection des ouvertures exposées situées à 0,5 mètre au-dessus du TN par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) ou par des dispositifs temporaires (batardeaux...)
- c) les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,

- d) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- f) Les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

a) Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.
- De plus en secteur ib : le réseau d'assainissement doit faire l'objet de mesures de types clapets anti-retour, verrouillage des regards, ...

b) Eaux pluviales :

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, et selon leur classement sur le plan de zonage des eaux pluviales, les eaux pluviales seront :

- Soit exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.
- Soit préférentiellement gérées à la parcelle. Le raccordement sur le réseau public est autorisé exclusivement pour les bâtiments situés en limite de voies.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- La norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de 30 ans pour les centres villes, 20 ans en zone résidentielle,
- Pour les opérations de plus de 4000 m² de surface de plancher, un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé,
- Pour les autres aménagements, un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

4.3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

4.4. Collecte des déchets

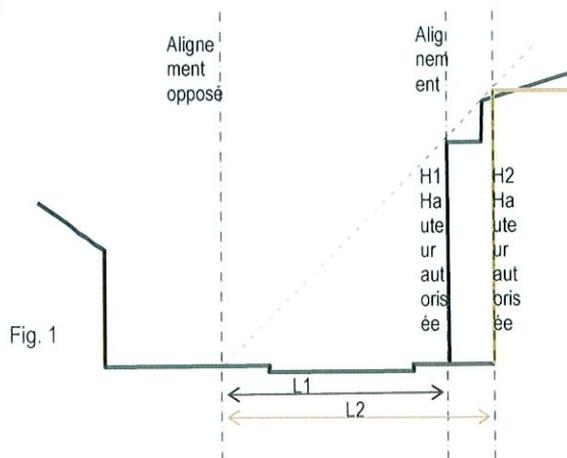
Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies en respectant une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$). (Fig. 1)



- Des implantations avec un recul moindre et à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

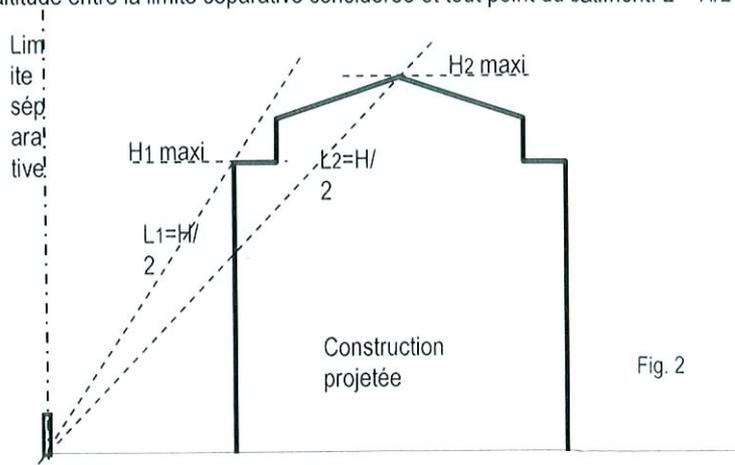
ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

2 - Règles générales

- En limite avec les zones AU, UA et UB, les constructions, ouvrages et installations peuvent être implantés :
 - Soit sur limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres.
 - Soit en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment. $L = H/2$ - Fig. 2



- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.
- Au sein de la zone UE, les constructions peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment. $L = H/2$ - Fig. 2
Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Des implantations différentes sont admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur ib :

Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0,3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées, les ouvrages de distribution d'électricité et autres superstructures exclus.

2 - Règle

- La hauteur des constructions est de 12 mètres au faîtage.
- En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 10 mètres à l'acrotère.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

a) Rappels :

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La zone UE est soumise au règlement local de publicité.
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- La zone UE est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les déblais-remblais :
Sauf disposition particulière pour les constructions situées en zones d'aléa indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux

- Les volumes :
 - la création de volume enterré est interdite,
 - la création de volume surélevé générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.
- c) **Les constructions bois :**
 - Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
 - Pour les constructions principales utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 3)
 - Les constructions en rondins sont interdites.

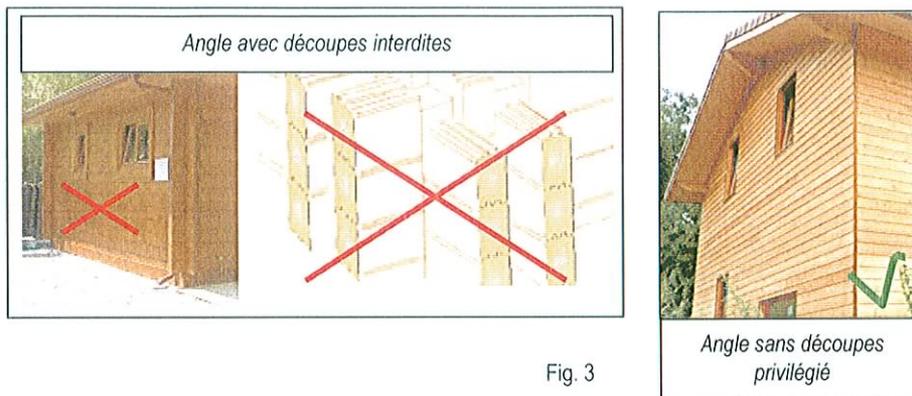


Fig. 3

2- Dispositions particulières

VOLUMES

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

FACADES

▪ **Façades :**

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...)
- les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade ... sont interdits.
- les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires et respecter la tonalité générale du site.

▪ **Ouvertures en façade :**

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig. 4)

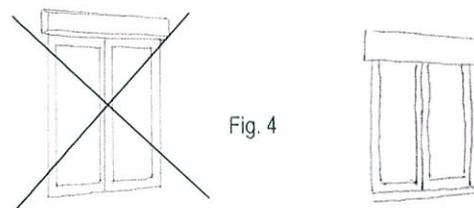


Fig. 4

TOITURE

- elles se composeront de 2 pans par volume,
- les toitures terrasses ou 1 pan sont autorisées uniquement pour les ouvrages techniques.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- des formes de toit différentes sont possibles dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble.

CLOTURES LE LONG DES VOIES PUBLIQUES

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

- Les clôtures seront constituées :
 - Soit de grille ou grillage,
 - Soit d'une haie végétale,
 - Soit de muret d'une hauteur maximale d'1mètre, surmonté ou non d'éléments à clairevoie.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :
 - Soit dans des locaux fermés,
 - Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...).

Stationnement des deux roues :

Les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences variées est imposée en cas de plantations de haies vives. Les haies mono-végétales sont interdites.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Ouvrages techniques de gestion de l'eau
Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent :
 - faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
 - être conçus pour répondre à des usages d'agrément compatibles avec leur destination ou de diversité biologique (espaces verts,-biodiversité...).
- Approvisionnement énergétique
 - L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
 - Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Extrait du rapport de présentation

« La zone UI est une zone destinée aux activités économiques, commerciales et de services »

Elle comprend :

- des secteurs Uld et Uldz, correspond au site écologique du Pays Voironnais dont une partie est en zone humide et dans l'emprise du PPRI Isère Aval,
- un secteur Ula, correspondant à une zone d'activités liée strictement à la transformation des produits agricoles.

Une partie de la zone UI est concernée :

- ✓ par l'existence d'**aléas naturels** sur la carte des aléas. Ce document est présenté en **pièce 6** du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ par le **Plan de Prévention des Risques inondation** de l'Isère ;
- ✓ par la présence de **zones humides**.
- ✓ par les **périmètres d'isolement acoustique** liés au classement des infrastructures bruyantes.
- ✓ par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières an matière d'urbanisme.

ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En zone UI
 - Les constructions à destination de l'habitation non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire.
- En secteurs Uld et Uldz
 - Les établissements hôteliers.
 - Les constructions à destination de l'habitation non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire,
 - Les commerces non liées à l'activité du site.
- En secteur Ula :
 - Les établissements hôteliers.
 - Les constructions à destination de l'habitation,
 - Les constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière,
 - Les bureaux non destinés aux personnes travaillant sur le site.
 - Les commerces non liés directement à l'activité du secteur.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- **Dans les secteurs identifiés comme inconstructibles sur le document graphique :**
 - Les nouvelles constructions de toute nature,
 - Les bassins et piscines,
 - Les hangars,
 - Les abris légers,
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible.
- **Dans les secteurs identifiés comme constructibles avec prescription sur le document graphique :**
 - Secteur ib : les sous-sols et garages enterrés
- **Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation Isère Aval**, les constructions et installations sont interdites dans le respect des prescriptions prévues à l'annexe 5-3 du PLU.

ARTICLE UI2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- En zone UI et Uld, Uldz
 - Les constructions à destination d'habitation, à condition :
 - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - d'être intégrées au volume des constructions à usage d'activités.
 - d'avoir surface maximum de 40 m² de surface de plancher.
- En zone Ula
 - Les constructions et installations à condition d'être strictement nécessaires à la transformation des produits agricoles.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux

- **Dans les secteurs soumis à risques sous réserve de respecter les conditions spéciales suivantes :**

Secteur FV :

Peuvent être autorisés :

- a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes,
- b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- c) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- d) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur Ia :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- b) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- c) Les bassins à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement des eaux.

Secteur fv :

- a) Les nouvelles constructions à condition que les ouvertures exposées soient surélevées de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition que les ouvertures exposées soient protégées soit par obturation temporaire, soit par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, ...) sur une hauteur de 0,5 mètre au-dessus de terrain.
- c) Les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur ib :

- a) Les constructions à condition :
 - de ne pas réaliser de volume enterré.
 - que le niveau habitable soit surélevé de 0.5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition de mettre en œuvre une protection des ouvertures exposées situées à 0,5 mètre au-dessus du TN par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) ou par des dispositifs temporaires (batardeaux...)
- c) Les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- f) Les bassins à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

- **Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation Isère Aval**, les constructions et installations ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues à l'annexe n°5-3 du PLU.

ARTICLE UI3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**1 – Accès**

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement**a) Eaux Usées :**

- **En zone UI :**
 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.
- **En secteur Uld, Uldz et Ula :**
 - les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- **De plus en secteur ib :** le réseau d'assainissement doit faire l'objet de mesures de types clapets anti-retour, verrouillage des regards, ...

b) Eaux pluviales

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eaux usées.

(Cf. rappel du code civil dans les dispositions générales)

- **En zone UI :**
Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, et selon leur classement sur le plan de zonage des eaux pluviales, les eaux pluviales seront :
 - Soit exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.
 - Soit préférentiellement gérées à la parcelle. Le raccordement sur le réseau public est autorisé exclusivement pour les bâtiments situés en limite de voies.
- **En secteur Uld et Uldz :**
Les eaux pluviales seront :
 - Soit gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.
 - Soit par des ouvrages techniques de gestion de l'eau ; Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion
- **En secteur Ula :**
Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

▪ **Pour la zone UI et l'ensemble des secteurs :**

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- La norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de 20 ans pour les zones d'activités,
- Pour les opérations de plus de 4000 m² de surface de plancher, un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé,
- Pour les autres aménagements, un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

▪ **Zone UI**

- Non réglementé

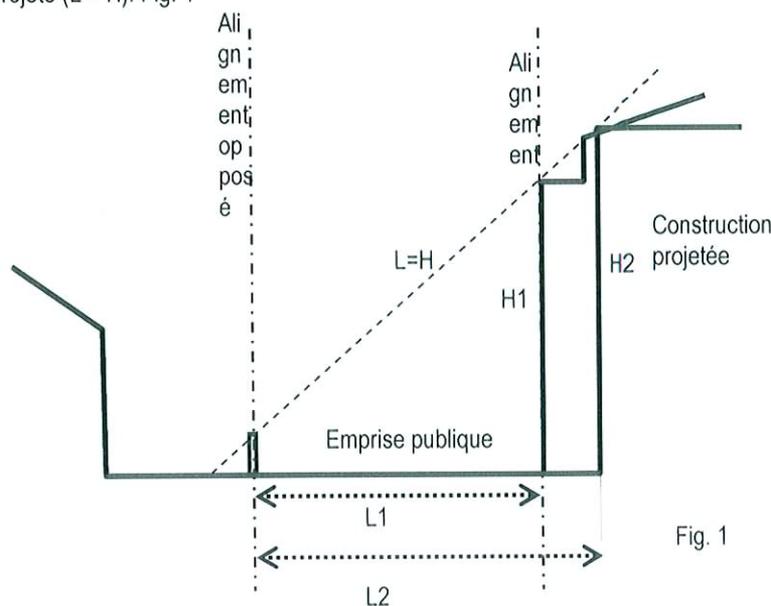
▪ **Zones Uld, Uldz, Ula**

- les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ **Zone UI et secteur Ula**

- Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$). Fig. 1



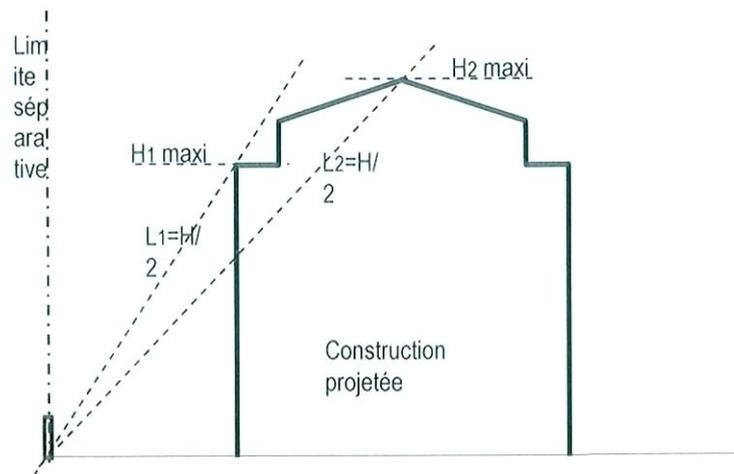
▪ **Zone Uld, Uldz**

- Toute construction doit respecter un recul minimum de 25 mètres des emprises publiques de la RD1075
- Des implantations avec un recul moindre et à l'alignement peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **Zone UI**

- **En limite avec les zones UB, UC, UD, A, Ah et Ns**, les constructions autorisées, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées :
 - sur limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres.
 - Ou en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment. $L = H/2$ - Fig. 2



- **Au sein de la zone UI**, les constructions peuvent être implantées :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.
 - Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

▪ Secteurs U1a, U1d et U1dz

- Les constructions peuvent être implantées :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.
 - Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services collectifs, à condition que cela ne pose pas de problème de sécurité et ne porte pas atteinte à l'aspect général de l'opération.

ARTICLE U18 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U19 - EMPRISE AU SOL

Secteur ib, fv :

Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0,3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

Hors secteurs ib, fv :

- Zone UI, U1d, U1dz
 - Pour les constructions à destination d'activité, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.
 - Lorsqu'il s'agit d'entrepôts où les manœuvres peuvent se faire en grande partie à l'intérieur du bâtiment, l'emprise au sol des constructions pourra être augmentée dans la mesure où un plan de circulation justifiera de ces possibilités de manœuvres. L'emprise au sol des constructions pourra atteindre un maximum de 70 % de la surface de la parcelle.
- Zone U1a
 - Non réglementé

ARTICLE UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 - Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 - Règle**▪ Zone UI**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,5 mètres au faitage ou à l'acrotère.

▪ Secteur Uld et Uldz

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,5 mètres au faitage ou à l'acrotère.

▪ Secteur Ula

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,5 mètres au faitage ou à l'acrotère. Dans le cas des silos, cette hauteur est portée à 15m hors ouvrage technique.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%, hors ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Dispositions générales****a) Rappels :**

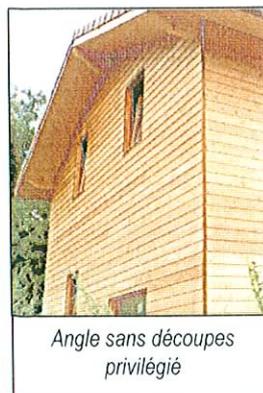
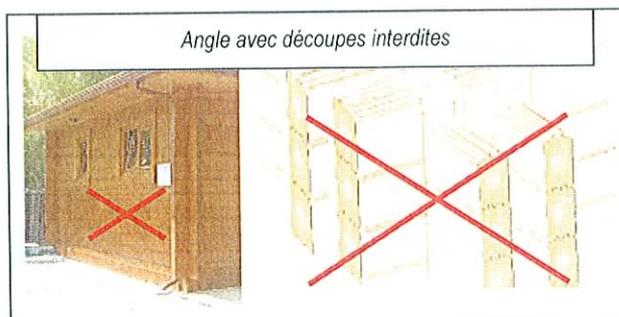
- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Une partie de la zone est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels et au PPRi.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les déblais-remblais :
Sauf disposition particulière pour les constructions situées en zones d'aléa indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux
- Les volumes :
 - la création de volume enterré est interdite,
 - la création de volume surélevé générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions principales utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 2)
- Les constructions en rondins sont interdites.



2 - Dispositions particulières

- **volume**
 - Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.
- **façades :**
 - Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
 - Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...).
 - Les couleurs vives et le blanc purs sont interdits.
 - Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
- **Toiture**
 - Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
 - Elles doivent être de recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- **Zone UI et secteurs Uld et Uldz :**
 - Les toitures auront 2 pans minimum.
 - les toitures terrasses ou 1 pan sont autorisées uniquement pour les ouvrages techniques.
 - Des formes de toit différentes sont possibles dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble.
- **Enseignes**
 - Les enseignes devront s'inscrire dans le volume du bâtiment, et seront en rapport avec la proportion de l'ouverture principale. Il n'y aura qu'une seule enseigne par façade.
 - Les totems des enseignes et pré-enseignes seront sobres, modestes et intégrés dans leur environnement.
- **Matériaux/couleurs**
 - Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
 - Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit (en façade et toiture) afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat, sauf pour marquer ponctuellement un volume.
- **Clôtures :**
 - Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
 - Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'une haie végétale d'essences mixtes, doublée ou non d'un grillage,
 - soit de panneaux grillagés de tons foncés.
 - Les murs pleins, murets sont interdits.
- **Locaux techniques et équipements techniques.**

En zone UI, le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

 - Soit dans des locaux fermés,
 - Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.

ARTICLE UI12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de services, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules et devront figurer au plan de circulation joint à toute demande de permis de construire.

Stationnement des deux roues :

Il est exigé un emplacement de 1,5m² pour 100m² de surface de plancher. Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies mono-végétales sont interdites.
- Les espaces situés en bordure de voie doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites d'Espaces Boisés Classés portés au document graphique.

Pour le stationnement :

- Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100m².

Surfaces non bâties :

- Les sols nécessaires au stationnement, à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation ou en aire de service et de stationnement, non nécessaires au stockage seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres, à occurrence d'une surface minimale égale à 10% de la parcelle.
- Les dépôts de matériaux et de stockage, le stationnement sont interdits en façade de la RD1075.

ARTICLE UI14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE UI 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- **Gestion des eaux pluviales :**

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées en matériaux perméables.

- **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;

- **Approvisionnement énergétique**

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
- Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïque en toiture.

ARTICLE UI 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

Extrait du rapport de présentation

« La zone UK est une zone destinée aux constructions et installations liées à l'activité de la carrière, à la production de chaux et de granulats. »

Une partie de la zone UK est concernée :

- ✓ par l'existence d'**aléas naturels** sur la carte des aléas. Ce document est présenté en pièce 5-10 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières an matière d'urbanisme.

ARTICLE UK1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature non liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière, à la production de chaux et de granulats.
- **Dans les secteurs identifiés comme inconstructibles sur le document graphique :**
 - Secteur FP, FG, FV, FT
 - Les nouvelles constructions de toute nature,
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible.
 - Les bassins,
 - Les hangars,
 - Les abris légers.
- **Dans les secteurs identifiés comme constructibles avec prescription sur le document graphique :**
 - Secteur ib : les sous-sols et garages enterrés.

ARTICLE UK2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **En UK, sont admis :**
 - Les constructions et installations liées à l'exploitation de la carrière, à la production de chaux et de granulats,
 - Les infrastructures et ouvrages techniques d'intérêt général,
 - Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte.
- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de transport de gaz indiqués au document graphique:**
 - Dans la bande des effets létaux significatifs, les constructions sont admises à condition que la densité d'occupation soit comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou que l'occupation totale soit comprise entre 30 et 300 personnes.
 - *Rappel : Tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit être soumis à GRT-Gaz.*
- **Dans les secteurs soumis à risques sous réserve de respecter les conditions spéciales suivantes :**

Secteurs FG, FV, FP :
Peuvent être autorisés :

 - a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes,
 - b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - c) Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation,
 - d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
 - e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
 - f) En plus, en secteurs FP et FG, sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées,

Secteur FT :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- b) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur fv :

- a) Les nouvelles constructions à condition que les ouvertures exposées soient surélevées de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition que les ouvertures exposées soient protégées soit par obturation temporaire, soit par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, ...) sur une hauteur de 0,5 mètre au-dessus de terrain.
- c) Les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur ib :

- a) Les constructions à condition :
 - de ne pas réaliser de volume enterré.
 - que le niveau habitable soit surélevé de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition de mettre en œuvre une protection des ouvertures exposées situées à 0,5 mètre au-dessus du TN par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) ou par des dispositifs temporaires (batardeaux...).
- c) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- d) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- e) Les bassins à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eau.

ARTICLE UK3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**1 – Accès**

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UK4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement**a) Eaux Usées :**

- Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement.
L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Conformément à l'arrêté d'autorisation usine et carrière, les eaux pluviales seront :

- Soit exclusivement gérées à la parcelle,
- Soit par des ouvrages techniques de gestion de l'eau ; Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion.

ARTICLE UK5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE UK6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres des emprises publiques.
- Toutefois, en cas de contraintes techniques, la distance peut être inférieure à 5 mètres.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental.

ARTICLE UK7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En limite avec la zone A, Ah, Np et Nco
 - Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4 mètres.
 - En cas d'extension de bâtiment existant, une implantation sur limite séparative (latérale ou de fonds de parcelle) est permise.
- Au sein de la zone UK, les constructions et installations doivent s'implanter :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.
 - Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Les constructions, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur limite séparative.

ARTICLE UK8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UK9 - EMPRISE AU SOL

Secteur ib, fv :

Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0,3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

Hors secteurs ib, fv : non règlementé.

ARTICLE UK10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 - Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 - Règle

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 55 mètres.

ARTICLE UK11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

a) Rappels :

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Une partie de la zone est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique, les modifications de profil de terrain ne sont pas permises.

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 1)
- Les constructions en rondins sont interdites.

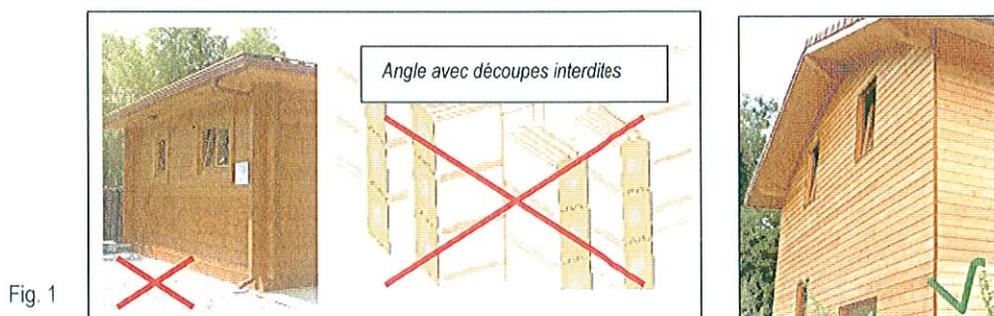


Fig. 1

2 - Dispositions particulières hors installations et constructions techniques

VOLUMES :

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

FAÇADES :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec soin, et l'ensemble des constructions doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.

CLOTURES :

- Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'une haie végétale d'essences mixtes, doublée ou non d'un grillage,
 - Soit de panneaux grillagés de tons foncés.
 - Les murs pleins, murets sont interdits.

ARTICLE UK12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de services, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules.
- Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité. Des emplacements couverts pour les cycles et moto-cycles devront par ailleurs être prévus.

ARTICLE UK13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences mixtes, est imposée, en cas de plantations de haies vives, d'aménagement d'ouvrages techniques de gestion de l'eau.
- Les espaces situés en bordure de voie doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- **Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique** : seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

ARTICLE UK14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE UK 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Ouvrages techniques de gestion de l'eau
Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;

ARTICLE UK 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Extrait du rapport de présentation

« La zone UX correspond aux activités localisées dans la ZAC de Centr'Alp 2, destinée à accueillir les activités industrielles, tertiaires, de recherche et de services »

Une partie de la zone UX est concernée :

- ✓ par l'existence d'aléas naturels. Ce document est présenté en pièce 5-10 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ par la présence de zones humides,
- ✓ par le périmètre d'isolement acoustique lié au classement des infrastructures bruyantes.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités entrant dans les directives dites « SEVESO »,
 - Les stockages et dépôts de matériaux ou matériels à l'air libre ; notamment les installations de valorisation de matériaux, de récupération ou de déchets, ainsi que les entrepôts et activités de logistique, non liés à l'activité, qui ne sont pas prévus à l'article UX2.
 - Les logements de toute nature,
 - Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation et leurs annexes, les abris de jardins, garages isolés ainsi que les terrains de camping et de caravaning.
 - Les installations commerciales et d'hébergement hôtelier,
- **Dans les secteurs identifiés comme inconstructibles sur le document graphique :**
Secteurs FV, la :
- Les nouvelles constructions de toute nature,
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible,
 - Les bassins,
 - Les hangars,
 - Les abris légers.
- **Dans les secteurs identifiés comme constructibles avec prescription sur le document graphique :**
- les sous-sols et garages enterrés.
- **Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation Isère Aval**, les constructions et installations sont interdites dans le respect des prescriptions prévues à l'annexe 5-3 du PLU.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions fermées à destination d'entrepôt et de logistique, lorsque celles-ci sont liées à une activité de production industrielle située à l'intérieur du périmètre du secteur UX.
 - Le stockage et le dépôt de matériels ou installations techniques à l'air libre à condition d'être liés, utiles et nécessaires à l'exercice d'une activité admise. D'être localisés et aménagés de façon à n'être visibles ni des voies ni des terrains voisins, et d'être contenus dans un espace clos ou espaces clos-couverts et de respecter les dispositions contenues dans l'article UX11 (paragraphe « stockages extérieurs »)
 - Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte.
- **Dans les secteurs compris en zones d'aléas naturels, indiqués au document graphique sont interdits :**
- Secteur FV :**
Peuvent être autorisés :
- a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes,
 - b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,

- c) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- d) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur Ia :

- a) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- b) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- c) Les bassins à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement des eaux.

Secteur Ib :

- a) Les constructions à condition :
 - de ne pas réaliser de volume enterré.
 - que le niveau habitable soit surélevé de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition de mettre en œuvre une protection des ouvertures exposées situées à 0,5 mètre au-dessus du TN par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) ou par des dispositifs temporaires (batardeaux...)
- c) Les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- f) Les bassins à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

- Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation Isère Aval, les constructions et installations ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues à l'annexe n°5-3 du PLU.

ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès et voirie

- Les accès privés des parcelles sont interdits sur les voiries primaires existantes (voies publiques) entre l'échangeur de Mauvemay et la RD1085.
- Chaque parcelle devra avoir accès sur une voie publique à raison d'un accès par lot, d'autres accès pourront être autorisés si les besoins sont justifiés.
- Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 10 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.
- Les emplacements nécessaires aux manœuvres des véhicules, les aires de chargement et de déchargement ainsi que les stationnements doivent être compris à l'intérieur de la parcelle. Ceux-ci ne seront pas autorisés dans les terrains situés entre le domaine public et les alignements imposés au document graphique.
- Les accès privés devront respecter les aménagements piétonniers et cycles lorsque ceux-ci longent la parcelle concernée. Les raccordements entre accès privés et publics devront respecter les normes handicapés.

3.2. Cheminements piétons

Les opérations devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

a) Eaux Usées :

- Le réseau d'assainissement sera conçu selon le système dit « séparatif ».
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.
- En aucun cas, les ruisseaux, bassins de rétention, fossés de drainage et les canalisations d'eaux pluviales ne peuvent être utilisés pour l'évacuation des eaux usées et industrielles.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents, conformément au règlement d'assainissement du Pays Voironnais.

Les eaux de refroidissement, ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (EP) et dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux domestiques

Le raccordement sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire.

De plus en secteur ib : le réseau d'assainissement doit faire l'objet de mesures de types clapets anti-retour, verrouillage des regards, ...

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Sont rattachés aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, et selon leur classement sur le plan de zonage des eaux pluviales, elles seront :

- Soit exclusivement gérées à la parcelle par infiltration ou par rétention.
- Soit raccordées au réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- La norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de 30 ans pour zones industrielles,
- Pour les opérations de plus de 4000 m² de surface de plancher, un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé,
- Pour les autres aménagements, un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

Le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire.

4.3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

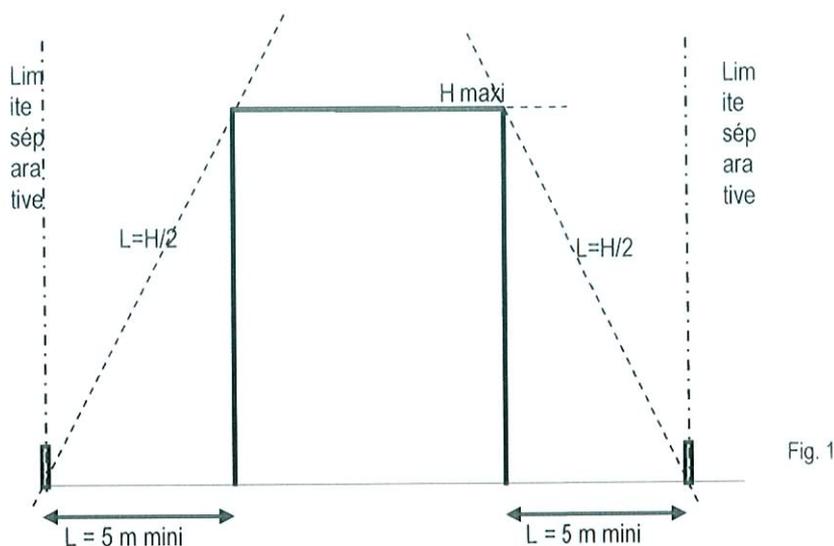
ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, (escaliers extérieurs non fermés), n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement

- L'implantation des constructions devra être conforme aux documents graphiques.
- Dans le cas de création de voiries non portées au document graphique et affectées au domaine public, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- Certains équipements annexes d'utilité collective pour la zone tels que les postes de transformation, les abris et les stations de pompage peuvent être implantés en zone non aedificandi.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indication contraire indiquée sur le plan, les bâtiments peuvent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2$ avec 5 mètres minimum) Fig 1



Toutefois, pour des raisons techniques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter dans cette marge de recul.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment le plus haut pourra être imposée entre deux bâtiments, en particulier pour des raisons de sécurité ou de circulation sur la parcelle.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**Secteur ib :**

Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0,3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

Hors secteur ib :

L'emprise au sol de tous les bâtiments ne doit pas excéder 65% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 - Conditions de mesure**

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée, de ventilation et éclairage en toiture, les ouvrages techniques.

2 - Règle**I - Hauteur relative**

Par rapport aux limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite doit être inférieure au double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($H = 2L$ avec 5 mètres mini) (le niveau de référence en limite étant IGN69 (188.50) Fig.2

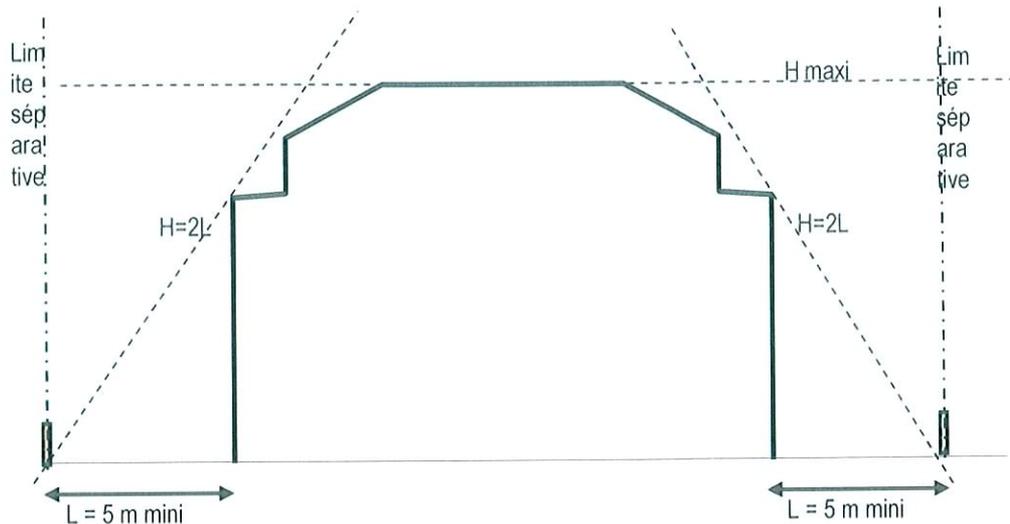


Fig. 2

II - Hauteur maximale

- La hauteur maximale de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol établie à la cote IGN.69-188.50.
- La cote de niveau a été fixée à pour les bâtiments IGN69 – 188.50 (référence pour la hauteur maximale autorisée) pour les voiries et parkings IGN69 – 188.20.
Le respect de cette cote est impératif au regard du dispositif mis en place pour protéger le parc économique du risque d'inondabilité (crue centennale)
- La hauteur maximale est fixée à 20 mètres pour tous les secteurs au faitage ou à l'acrotère (référence IGN69-188.50)
- Pour les ouvrages ponctuels et de faible emprise, à caractère technique confirmé, la hauteur maximale pourra être majorée de 2,50 mètres.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

a) Rappels :

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- La zone UX est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels.
- Les constructions dans leur conception, orientation, choix et mise en œuvre des matériaux, devront tendre vers la moindre consommation d'énergie possible.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les déblais-remblais :
Sauf disposition particulière pour les constructions situées en zones d'aléa indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux
- Les volumes :
 - la création de volume enterré est interdite,
 - la création de volume surélevé générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 3)
- Les constructions en rondins sont interdites.

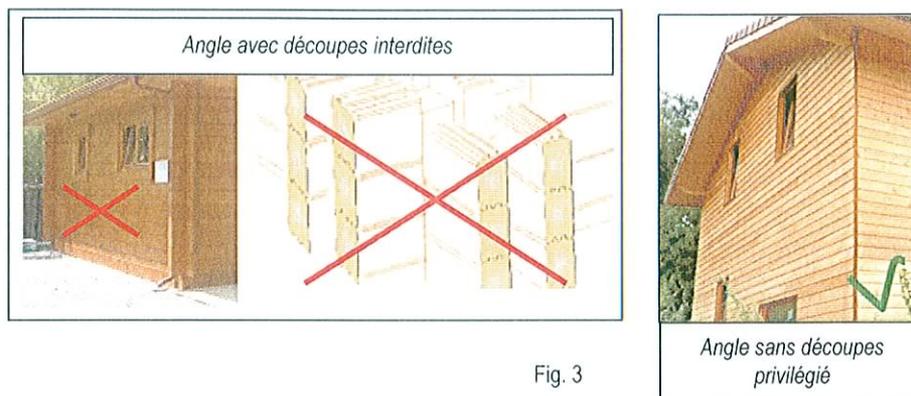


Fig. 3

2- Dispositions particulières**VOLUMES**

- Rechercher les volumes simples ou composition de volumes simples n'impliquant pas une transformation de la topographie.
- Valoriser par des traitements singuliers les accès des bâtiments.
- Il sera apporté un soin particulier aux auvents et quais de déchargement (ou toute annexe à caractère technique). Ceux-ci devront être intégrés au volume général du bâtiment et clos sur 2 faces.
- Les couvertures des volumes principaux seront réalisées, soit en terrasses, soit en toiture à faible pente (inférieure ou égale à 30%), sauf dispositions techniques différentes rendues nécessaires pour des raisons d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale sur certaines parties du volume général des bâtiments.

FACADES

- L'architecture, la modénature, le traitement des façades devront, de part et d'autre des voies principales et du rond-point, exprimer une dominante horizontale.
- Le long et autour des mêmes voies et rond-point, les façades (programme, composition, matériaux) devront correspondre à un traitement de façade principale, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse. Aucun accès et ouverture à caractère technique ne seront autorisés sur ces façades.
- Les projets s'ouvrant sur la RD121 devront même dans le cas de réalisations différées ou de maîtres d'ouvrage différents, présenter une unité d'ensemble (volume, matériaux et traitement des façades)

COULEUR ET MATERIAUX

- L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris la «cinquième» façade : la couverture.
- Les couvertures et les façades peuvent être utilement végétalisées.
- Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les revêtements des parties extérieures des constructions - parements des façades (bardages), façades préfabriquées, volets roulants, menuiseries extérieures, etc... devront s'allier avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et construit. Les choix de couleurs devront s'inspirer de la plaquette mise à disposition dans le cahier des charges de cession des terrains.
- Dans le cadre de la composition d'ensemble et selon la dimension des bâtiments (hauteur, longueur) les oppositions franches entre matériaux différents, entre lignes verticales et horizontales seront recherchées.
- Les enduits rapportés en façades sont interdits.
- Toute forme d'imitation de matériaux est interdite.

CLOTURES

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

- Les clôtures sur alignement seront constituées de haies vives composées de 3 essences au minimum avec ou sans grillage.
- Le grillage sera de ton gris ou anthracite.

- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2 mètres par rapport à la côte ING69 (188,20) ou lorsque la limite jouxte un espace public à partir du terrain aménagé.
- Sont interdits : les murs bahut : les murettes / les murs pleins / les palissades / les clôtures bois / les poteaux béton. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des entrées du lot.

STOCKAGE EXTERIEUR

- Les aires de stockage à l'air libre seront réduites au maximum. Elles feront l'objet d'une étude particulière pour en réduire l'impact visuel.
Les écrans devront être :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,70 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.
- Des emplacements seront aménagés sur chaque parcelle pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, de préférence encastrées dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.
- Aucun de ces aménagements ne sera autorisé le long des voies principales, entre l'échangeur et la RD ainsi que le long de la RD.

ARTICLE UX 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins de l'activité.
- Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules.
- Des emplacements couverts pour les cycles et motocycles devront être prévus.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I – Espaces libres

- Tous les espaces libres non utilisés doivent être aménagés, plantés, engazonnés et entretenus, y compris les parties de terrains et talus situés dans les zones non aedificandi.
- Une surface minimale de 20% sera réservée aux espaces plantés sur chaque parcelle.
- Les bassins de rétention devront être paysagers. Ceux-ci devront être réalisés sans géomembrane sur les berges, permettant ainsi, sur ces parties, le développement naturel d'une végétation aquatique et spontanée.

II – Plantations

- Des arbres de haute tige seront plantés en plantations ponctuelles ou groupées, et notamment dans les zones de reculemment en bordure des voies. Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement créées minimum.
- Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes que de flore herbacée, sont autorisées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

ARTICLE UX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le COS n'est pas réglementé. Les règles de d'implantation, de hauteur et les zones non aedificandi reportées sur le plan de zonage gèrent les possibilités de construire.

ARTICLE UX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Gestion des eaux pluviales :

- Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

- Aucun rejet direct n'est autorisé dans les ruisseaux, bassins de rétention publics et fossés de drainage.
 - Il sera imposé la création de bassins de rétention avec séparateur d'hydrocarbure (hypothèse crue décennale) ceux-ci devront respecter un débit de fuite maximal de 10 litres/s/ha et devront être étudiés pour une capacité de 250 m³/ha pour 70 % d'imperméabilisation.
 - Dans tous les cas, les eaux de collectes des voiries et des parkings devront être traitées avant tout rejet au réseau public.
- **Approvisionnement énergétique**
 - L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
 - Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïque en toiture.

ARTICLE UX16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau existant à proximité.

CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Extrait du rapport de présentation

« La zone Ur est une zone réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière »

Une partie de la zone Ur est concernée :

- ✓ par l'existence d'**aléas naturels**. Ce document est présenté en pièce 5-10 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ par le **PPRI Isère Aval**,
- ✓ par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes.

ARTICLE Ur 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations de toute nature non liées à l'activité autoroutière.
- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique :**
 - Dans les zones d'effets létaux (PEL ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
 - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.
- **Dans les secteurs identifiés comme constructibles avec prescription sur le document graphique :**
 - Secteur ib :
 - les sous-sols et garages enterrés
- **Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation Isère Aval**, les constructions et installations sont interdites dans le respect des prescriptions prévues à l'annexe 5-3 du PLU.

ARTICLE Ur 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'activité autoroutière,
- Les commerces et services à condition d'être liés à l'activité autoroutière,
- Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte.
- L'hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.
- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de transport de gaz indiqués au document graphique:**
 - Dans la bande des effets létaux significatifs, les constructions sont admises à condition que la densité d'occupation soit comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou que l'occupation totale soit comprise entre 30 et 300 personnes.
 - *Rappel : Tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit être soumis à GRT-Gaz.*
- **Dans les secteurs soumis à risques sous réserve de respecter les conditions spéciales suivantes :**

Secteur ib :

 - a) Les constructions à destination d'habitation, d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition :
 - de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique,
 - de ne pas réaliser de volume enterré.
 - que le niveau habitable soit surélevé de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
 - b) Les aménagements de constructions existantes à condition de mettre en œuvre une protection des ouvertures exposées situées à 0,5 mètre au-dessus du TN par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) ou par des dispositifs temporaires (batardeaux...)
 - c) Les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
 - f) Les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.
- Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation Isère Aval, les constructions et installations ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues à l'annexe n°5-3 du PLU.

ARTICLE Ur 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Non réglementé

ARTICLE Ur 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa nature, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être :

- Soit raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes,
- Soit mettre en place une alimentation propre.

4.2. Assainissement

a) Eaux Usées :

Les conditions d'assainissement ne s'imposent que pour les bâtiments où l'assainissement est nécessaire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques

De plus en secteur Ib : le réseau d'assainissement doit faire l'objet de mesures de types clapets anti-retour, verrouillage des regards, ...

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront gérées sous forme d'équipements propres, et exclusivement pour l'activité autoroutière.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- La norme EN 752.2,
- Pour les opérations de plus de 4000 m² de surface de plancher, un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé,
- Pour les autres aménagements, un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

4.3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ur 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ur 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies. Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques.

ARTICLE Ur 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite de la zone Ur. Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques.

ARTICLE Ur 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ur 9 - EMPRISE AU SOL**Secteur ib :**

Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0,3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

ARTICLE Ur 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'égout des toitures est limitée à 10 mètres.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE Ur 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**a) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique, les modifications de profil de terrain ne sont pas permises.

b) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 1)
- Les constructions en rondins sont interdites.

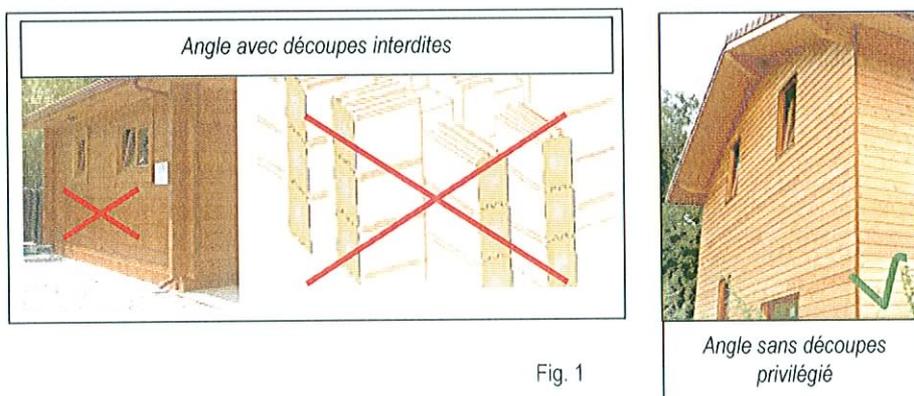


Fig. 1

c) Volume

- Rechercher les volumes simples ou composition de volumes simples n'impliquant pas une transformation de la topographie.

d) Couleur et matériaux

- L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades
- Toute forme d'imitation de matériaux est interdite.

e) Clôtures

- L'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 3 mètres

ARTICLE Ur 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE Ur 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies mono-végétales sont interdites.
- Les espaces situés en bordure de voie doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique : seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

ARTICLE Ur 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Non réglementé

ARTICLE Ur 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ur 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

Elles se déclinent en zones à vocation d'habitat AUB : rue des écoles
AU : Chantabot

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination principale d'habitat.

CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Extrait du rapport de présentation

« La zone AUB est destinée au développement des espaces urbains, principalement à vocation d'habitat ainsi que pour les activités compatibles et les équipements. Elle se localise au sud du centre de La Buisse et à l'est de la rue des Ecoles. »

Une partie de ces zones est reconnue comme zone humide.

La zone AUB est identifiée comme la première phase d'urbanisation dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU ; elle préserve l'emprise de la zone humide de toute construction et installation.

Elle comprend un secteur AUBz concerné par une zone humide.

L'urbanisation se réalisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération pourra se réaliser en plusieurs phases sous réserve :

- de l'intégration du projet dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement,
- de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et dans la perspective d'une urbanisation organisée,
- de prévoir la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Une partie de la zone AUB, AUBz est concernée :

- ✓ par l'existence d'**aléas naturels** sur la carte des aléas. Ce document est présenté en pièce 5-10 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ par la présence de **zones humides**.

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE AUB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ En zone AUB :

- Les constructions à destination :
 - de l'exploitation agricole et forestière,
 - de l'hôtellerie,
 - de l'industrie,
 - d'entrepôt.
- Les affouillements et exhaussements,

▪ Dans les secteurs identifiés comme constructible avec prescriptions sur le document graphique :

- Secteur ib :
 - les sous-sols et garages enterrés.

Article AUB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

a) Les opérations d'aménagement d'ensemble, aux conditions suivantes :

- Au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
 - A partir de 400m² de surface de plancher ou 4 logements : 30% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.

b) Les constructions et installations à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux aux conditions suivantes:

- à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique,
- pour les activités commerciales ou parties à usage commercial des activités artisanales, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m².

c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

d) Dans les secteurs soumis à risques sous réserve de respecter les conditions spéciales suivantes :**Secteur ib :**

- a) Les constructions à destination d'habitation, d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition :
 - de ne pas réaliser de volume enterré.
 - que le niveau habitable soit surélevé de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les aménagements de constructions existantes à condition de mettre en œuvre une protection des ouvertures exposées situées à 0,5 mètre au-dessus du TN par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) ou par des dispositifs temporaires (batardeaux...)
- c) Les extensions nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- e) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- f) Les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

ARTICLE AUB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.3. Cheminements piétons

- Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE AUB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement**a) Eaux Usées :**

La zone AUB ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la mise en conformité du système d'assainissement (raccordement à la station d'épuration aquantis).

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de ce réseau.

De plus en secteur ib : le réseau d'assainissement doit faire l'objet de mesures de types clapets anti-retour, verrouillage des regards, ...

b) Eaux pluviales :

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. L'opération devra favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- La norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de 20 ans en zone résidentielle,
- Pour les opérations de plus de 4000 m² de surface de plancher, un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé,
- Pour les autres aménagements, un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

4.3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.4. Collecte des déchets

Toute opération d'habitat doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation

- Le long de la rue des Ecoles, les constructions doivent respecter un recul de 30 mètres minimum.
- Le long des autres rues, les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$). Fig. 1

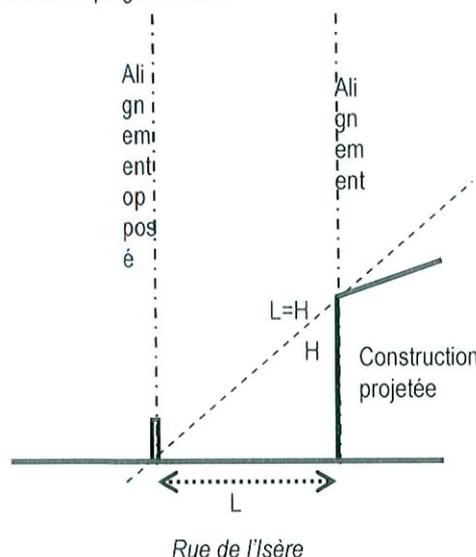


Fig. 1

- Des implantations avec un recul moindre et à l'alignement peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

2 - Règles générales

- **Les constructions de forme individuelle « libre », groupée, en bande et leurs annexes accolées devront être implantées :**
 - Les constructions doivent être implantées sur 1 ou 2 limites séparatives latérales.
 - Des retraits peuvent être autorisés si le projet s'inscrit dans les objectifs de densité et de mixité des formes urbaines prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$
- **Les constructions de forme collective devront être implantées :**
 - **par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle :**
 - la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 10 mètres.
 $H/2 \geq 10 \text{ mètres min.}$

3 - Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum.
- le long d'un sentier ou chemin piéton où l'implantation pourra se réaliser avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Des implantations avec un recul moindre et à l'alignement peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

ARTICLE AUB 9 - EMPRISE AU SOL

- **Secteur ib :**
 - Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0,3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).
- **En complément :**
 - La surface maximale d'emprise au sol des constructions annexes isolées est limitée à 15m².

ARTICLE AUB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées, les ouvrages de distribution d'électricité, et autres superstructures exclus.

2 - Règle

- Les hauteurs des constructions à destination d'habitation, d'équipements et d'activités devront respecter les principes d'épannelage énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation soit :
 - Constructions le long de la rue des Ecoles : hauteur maximale de 12,5 m au faitage,
 - Constructions le long du Pré Rambaud : hauteur maximale 8,5 mètres au faitage. En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 7 mètres à l'acrotère.
- **Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 4,5 mètres au faitage.

ARTICLE AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - DISPOSITIONS GENERALES****a) Rappels :**

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les déblais-remblais :
 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
Sauf disposition particulière pour les constructions situées en zones d'aléa indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux
 - Secteur Ib : la création de volume enterré est interdite,
 - Hors secteur Ib : En l'absence de relief naturel marqué, la création de volume enterré ou surélevé générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions principales utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. Fig.2
- Les constructions en rondins sont interdites.

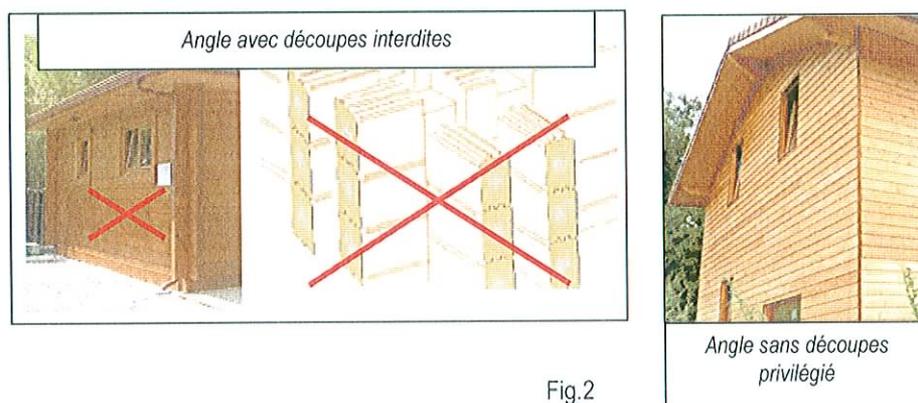


Fig.2

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES**▪ Volumes :**

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

▪ Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, bois, verre, ...)

▪ Toitures :

- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis et vérandas à la construction.
- Les matériaux de couverture seront de ton rouge vieilli ou brun.
- D'autres pentes de toits et couleur sont autorisées :
 - pour des raisons architecturales,
 - pour les ouvrages techniques.
 - pour les annexes isolées,
 - dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (surimposition interdite).

- Clôtures
 - Les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes. Seule la maçonnerie nécessaire aux portails d'entrée est autorisée ainsi que la maçonnerie nécessaire aux équipements techniques. En dehors de ces exceptions, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.
 - Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).
- Locaux techniques et équipements techniques.
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, ou faire l'objet d'une mutualisation de qualité.
 - Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet. Il doit être organisé :
 - Soit dans des locaux fermés,
 - Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.

ARTICLE AUB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application de l'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- 2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 3- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :
 - a) **Pour les constructions à destination d'habitation** 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de places minimum à réaliser est fonction de la taille du logement :
 - 1 place de stationnement minimum jusqu'à un logement de 80 m² de surface de plancher,
 - 2 places de stationnement minimum à partir de logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.
 En outre, il devra être prévu en complément une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.
 - b) **Equipement**
Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 4- **Stationnement des deux roues :**
Les aires ou locaux dédiés au stationnement peuvent être constitués de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Sa superficie minimale est de 3m².
Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.
 - a) **Pour les bâtiments à usage principal d'habitation de forme intermédiaire, groupée ou collective**
Jusqu'à 60m² inclus de surface de plancher par logement, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie minimale de 0,75m² par logement,
Au-delà de 60m² de surface de plancher par logement, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie minimale de 1,5m² par logement
 - b) **Pour les bâtiments à usage principal de bureaux et les équipements publics**, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans le cadre de l'opération d'ensemble, il doit être prévu :
 - Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface de plancher de plus de 1000m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'unité foncière.

- 40% de la parcelle minimum doit être aménagée en espace vert dont 20% minimum en pleine terre, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

De plus :

- Pour le stationnement :
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- Pour les clôtures :
Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies mono-végétales sont interdites.
- Autres :
Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.

ARTICLE AUB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le COS est de 0,4.

ARTICLE AUB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

• Gestion des eaux pluviales :

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées en matériaux perméables.

▪ Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages d'agrément compatibles avec leur destination ou de diversité biologique (espaces verts, aires de jeu, biodiversité...).

• Approvisionnement énergétique

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
- Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïque en toiture.

ARTICLE AUB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau existant à proximité.

CHAPITRE XII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Extrait du rapport de présentation

« La zone AU est destinée au développement des espaces urbains à vocation d'habitat. Elle se localise au sud-ouest du centre de La Buisse. Une partie de cette zone est reconnue comme zone humide.

Son urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. »

L'urbanisation se réalisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération pourra se réaliser en plusieurs opérations sous réserve :

- de l'intégration du projet dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement,
- de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et dans la perspective d'une urbanisation organisée,
- de prévoir la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Une partie de la zone AU est concernée :

- ✓ par l'existence d'**aléas naturels** sur la carte des aléas. Ce document est présenté en pièce 5-10 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ Par les **périmètres d'isolement acoustique** liés au classement des infrastructures bruyantes.

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination :
 - de l'exploitation agricole, forestière,
 - de l'hôtellerie,
 - de l'industrie,
 - d'entrepôt.
- Les affouillements et exhaussements de sol
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.
- **Dans les secteurs identifiés comme inconstructibles sur le document graphique :**

Secteur FV :

 - Les nouvelles constructions de toute nature,
 - Les bassins et piscines,
 - Les hangars,
 - Les abris légers.
- **Dans les secteurs identifiés comme constructibles avec prescription sur le document graphique :**
 - Secteur ib :
 - les sous-sols et garages enterrés.

Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

a) L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à une modification ou une révision du PLU.

b) Les opérations d'aménagement d'ensemble, aux conditions suivantes :

- **Au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
 - A partir de 400m² de surface de plancher ou 4 logements : 25% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.

c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Dans les secteurs soumis à risques sous réserve de respecter les conditions spéciales suivantes :

Secteur FV :

Peuvent être autorisés :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- b) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur ib :

- a) Les constructions à condition :
 - de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique,
 - de ne pas réaliser de volume enterré.
 - que le niveau habitable soit surélevé de 0,5 mètre au-dessus du terrain.
- b) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures, les équipements et les ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- c) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- d) Les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Rappel :

- La zone AU est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation exposée à la pièce 3 du PLU. Les projets de voirie devront être compatibles avec cette orientation, conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

a) Eaux Usées :

La zone AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la mise en conformité du système d'assainissement (raccordement à la station d'épuration aquantis).

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de ce réseau.

De plus en secteur ib : le réseau d'assainissement doit faire l'objet de mesures de types clapets anti-retour, verrouillage des regards, ...

b) Eaux pluviales :

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. L'opération devra favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- La norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de 20 ans en zone résidentielle,
- Pour les opérations de plus de 4000 m² de surface de plancher, un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé,
- Pour les autres aménagements, un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

4.3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.4. Collecte des déchets

Toute opération d'habitat doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$). Fig. 1

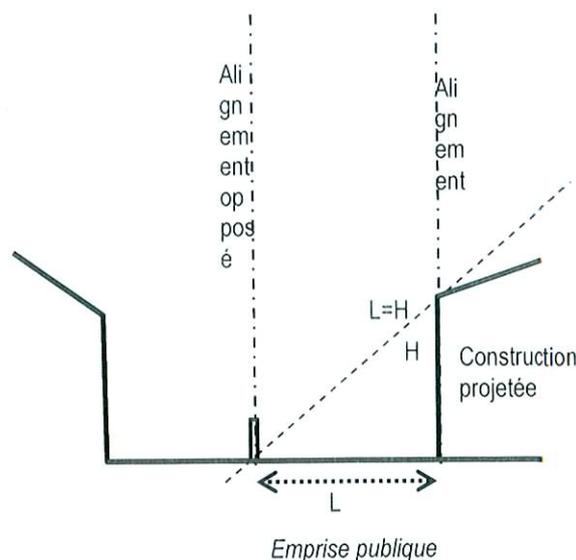


Fig. 1

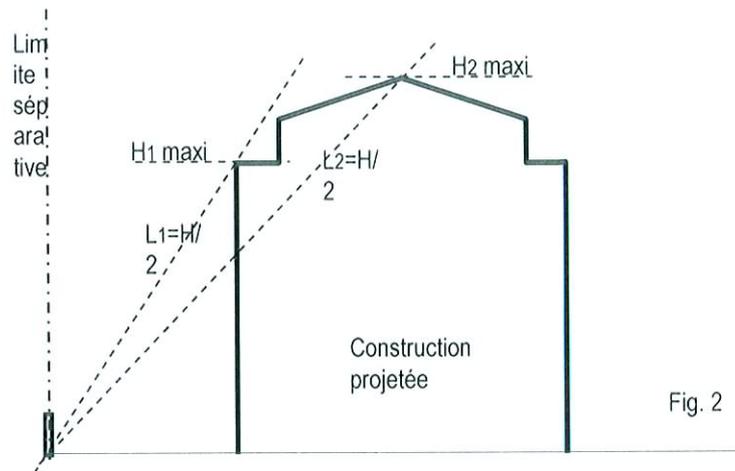
Des implantations avec un recul moindre et à l'alignement peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

2 - Règles générales

- **Les constructions** peuvent être implantées :
 - sur limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres.
 - Ou en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment. $L = H/2$ - Fig. 2



Des implantations avec un recul moindre et à l'alignement peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- **Secteur ib :**
 - Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0,3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).
- **En complément :**
 - La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination d'habitation et des annexes accolées est limitée à 40%.
 - La surface maximale d'emprise au sol des constructions annexes isolées est limitée à 15m² de la parcelle.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées, les ouvrages de distribution d'électricité et autres superstructures exclus.

2 - Règle

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8,50 mètres au faîtage (soit R+1+combles aménageables). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 7 mètres à l'acrotère.
- **Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - DISPOSITIONS GENERALES****a) Rappels :**

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les déblais- remblais :
 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
Sauf disposition particulière pour les constructions situées en zones d'aléa indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux
 - Secteur ib : la création de volume enterré est interdite,
 - Hors secteur Ib : En l'absence de relief naturel marqué, la création de volume enterré ou surélevé générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions principales utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.

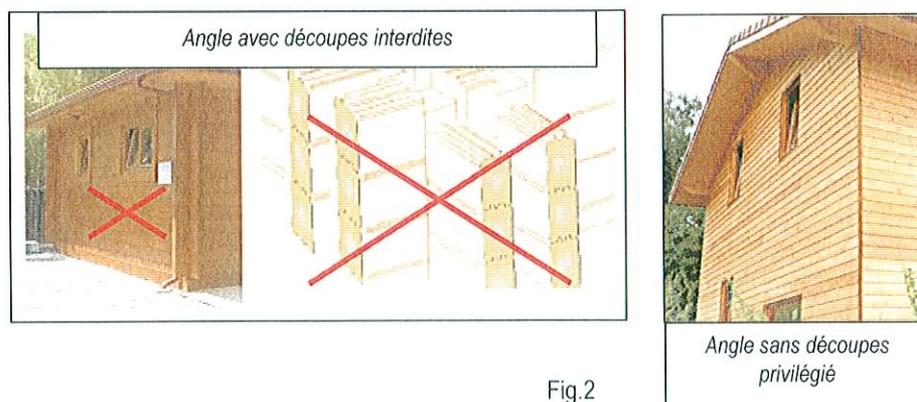


Fig.2

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES**▪ Volumes :**

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

▪ Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, bois, verre, ...)

▪ Toitures :

- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis et vérandas accolés à la construction,
- D'autres pentes de toits et couleur sont autorisées :
 - pour les ouvrages techniques,
 - dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble. (idem AUB)
- Les matériaux de couverture seront de ton rouge vieilli ou brun.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (surimposition interdite).

▪ Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes. Seule la maçonnerie nécessaire aux portails d'entrée est autorisée ainsi que la maçonnerie nécessaire aux équipements techniques.
En dehors de ces exceptions, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

▪ Locaux techniques et équipements techniques.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet. Il doit être organisé :
 - Soit dans des locaux fermés,
 - Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- 2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 3- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :
 - a) **Pour les constructions à usage d'habitation** 1 place de stationnement min. devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de place min. à réaliser est fonction de la taille du logement :
 - 1 place de stationnement minimum jusqu'à un logement de 80 m² de surface de plancher,
 - 2 places de stationnement minimum à partir de logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

En outre, il devra être prévu en complément une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

b) Equipement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

4- Stationnement des deux roues :

Les aires ou locaux dédiés au stationnement peuvent être constitués de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Sa superficie minimale est de 3m².

Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

a) Pour les bâtiments à usage principal d'habitation de forme intermédiaire, groupée ou collective

Jusqu'à 60m² inclus de surface de plancher par logement, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie minimale de 0,75m² par logement,

Au-delà de 60m² de surface de plancher par logement, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie minimale de 1,5m² par logement

b) Pour les bâtiments à usage principal de bureaux et les équipements publics, les aires ou locaux dédiés au stationnement doivent posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 40% de la parcelle doit être aménagé en espace vert de pleine terre permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Pour le stationnement :
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- Pour les clôtures :
Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies mono-végétales sont interdites.
- Autres :
Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le COS n'est pas réglementé

ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

• Gestion des eaux pluviales :

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales de la commune, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées en matériaux perméables.

• Approvisionnement énergétique

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
- Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau existant à proximité.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme.

La zone agricole concerne :

- les espaces d'activités et de protection agricole, classés en zone A ; une partie de la zone A est en zone humide et classée **Az**,
- les espaces de production agricole, au sein de corridors biologiques classés **Aco** ; une partie du secteur Aco est en zone humide et classée **Acoz**,
- les espaces bâtis sans lien avec l'activité agricole, classés **Ah** dont une partie est en zone humide et classée **Ahz**.

Une partie de ces zones est concernée par :

- la carte des aléas,
- le Plan de Prévention des risques Inondation Isère Aval,
- le passage d'une canalisation souterraine de gaz,
- la présence de zones humides,
- l'identification du corridor majeur de la Cluse de Voreppe,
- le classement des infrastructures bruyantes.

CHAPITRE XIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation

« La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

Elle comprend :

- un secteur **Az** correspond aux emprises des zones humides,
- un secteur **Aco** de protection agricole au sein de corridors biologiques, dont une partie est concernée par une zone humide indicée **Acoz**,
- un secteur **Ah**, qui identifie des groupements d'habitations existantes ou des habitations isolées à l'intérieur desquels les possibilités de construire sont limitées. Une partie de ce secteur est concernée par une zone humide ; elle est classée **Azh**.

Une partie de la zone A et des secteurs sont concernés :

- ✓ par l'existence **d'aléas naturels** sur la carte des aléas. Ce document est présenté en pièce 5-10 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Isère Aval. (Pièce 5-3 du PLU) ;
- ✓ par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes.
- ✓ par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières an matière d'urbanisme.

Rappel : les constructions agricoles sont soumises au règlement sanitaire départemental.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **En A, Az :**
 - Les constructions de toute nature non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou à l'activité autoroutière.
- **En Aco, Acoz :** les constructions de toute nature.
- **En Ah, Ahz :**
 - Les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerces, de bureaux, d'hôtel, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière.
 - Le changement de destination d'un bâtiment dans le volume existant n'est pas considéré comme une construction nouvelle au sens du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements
- **Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation Isère Aval**, les constructions et installations sont interdites dans le respect des prescriptions prévues à l'annexe 5-3 du PLU.
- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique :**
 - Les constructions de toute nature non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou à l'activité autoroutière.
 - En plus, dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
 - En plus, dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.
- **Dans les secteurs identifiés comme inconstructibles sur le document graphique :**

Secteur FV, la, FG et FP :

 - Les nouvelles constructions de toute nature,
 - En plus en FV, FG et FP :
 - Les bassins et piscines,
 - Les hangars,
 - Les abris légers,
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible.

▪ **Dans les secteurs identifiés comme constructibles avec prescription sur le document graphique :**

- Secteur fgb :
 - les bassins et piscines
- Secteur ib :
 - les sous-sols et garages enterrés

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ **En A, Az** sont admis les constructions, ouvrages et installations à condition :

- d'être liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- d'être nécessaire à la restauration des continuités écologiques.

▪ **En Aco et Acoz**, sont admis :

- les abris pour animaux liés aux exploitations agricoles à condition d'être fermés sur 3 côtés maximum,
- les ouvrages et installations liés à la mise en valeur de la zone agricole, à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques,
- les ouvrages et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques.

▪ **En Ah et Ahz**, sont admis :

- L'extension des constructions existantes à condition que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
- Les constructions annexes isolées des habitations existantes, à condition :
 - d'être limitées à une hauteur de 4,5 mètres au faitage,
 - que la surface de plancher totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 40 m².
- Le changement de destination des constructions à condition de s'inscrire dans le volume existant.

▪ **Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs :**

- les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à une construction agricole et à l'activité de l'exploitation agricole.
 - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques, à la remise en état de continuité biologique,
 - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
 - lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
 - lorsqu'ils sont liés à l'activité autoroutière.

▪ **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de transport de gaz indiqués au document graphique:**

- Dans la bande des zones de dangers graves (ELS ou des effets létaux significatifs), l
 - à condition de faire partie des occupations du sol autorisée ci-dessus,
 - à condition de ne pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
- *Rappel : Tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit être soumis à GRT-Gaz.*

▪ **Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation Isère Aval**, les constructions et installations ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues à l'annexe n°5-3 du PLU.

▪ **Dans les secteurs soumis à risques sous réserve de respecter les conditions spéciales suivantes**, il convient de se référer au cahier de prescriptions spéciales, annexé au PLU.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

En dehors des constructions habitat, le raccordement n'est pas obligatoire.

Toute construction ou installation qui, de par sa nature, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être :

- Soit raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes,
- Soit mettre en place une alimentation propre.

4.2. Assainissement

a) Eaux Usées :

Les conditions d'assainissement ne s'imposent que pour les bâtiments où l'assainissement est nécessaire.

▪ En A, Az, Aco, Acoz :

Dans les secteurs en assainissement collectif :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un prétraitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif :

- Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas conformément à la réglementation des installations classées en vigueur.

▪ En Ah, Ahz :

- Les constructions doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

▪ En A, Az, Ai, Aco, Acoz :

- Secteur fgb : les eaux pluviales seront gérées par bassin tampon.
- Autres secteurs de risques naturels et hors risques naturels : Les eaux pluviales seront gérées sous forme d'équipements propres.

▪ En Ah, Azh :

- Secteur fgb : les eaux pluviales seront gérées par bassin tampon.
- Autres secteurs de risques naturels et hors risques naturels : Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

▪ Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- La norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de 10 ans en zone rurale,
- Pour les opérations de plus de 4000 m² de surface de plancher, un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé,
- Pour les autres aménagements, un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

- Les ouvrages de gestion des eaux de chaussée de l'autoroute ne doivent pas être utilisés par toutes autres constructions.

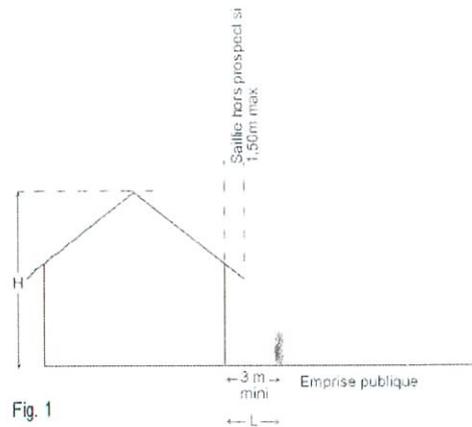
ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ En secteurs A, Az, Aco, Acoz, Ai :

- Le long de la RD1075, les constructions et installations, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt général, doivent être implantées à 10 mètres minimum des limites de l'emprise publique,
- Le long des autres voies,
 - les constructions et installations doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites des emprises publiques, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté ($L = H/2$, avec 3 m. mini.). Fig. 1
 - Des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).



▪ En secteurs Ah, Ahz :

- Le long de la RD1075 :
 - les extensions, adjonctions et installations doivent être implantées à 15 mètres minimum des limites de l'emprise publique,
- Le long des autres voies :
 - Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$).
- Pour l'ensemble des voies :
 - Des implantations avec un recul moindre et à l'alignement peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

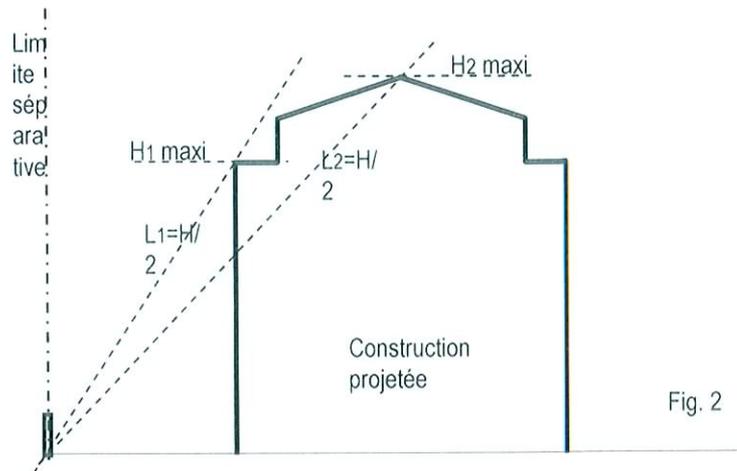
▪ En zone A, Az, Aco, Acoz :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- sur limite séparative,
- Ou en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment. $L = H/2$

▪ En secteur Ah, Ahz :

- Sur limite de secteur avec la zone A, les constructions et installations doivent être implantées à 3 mètres minimum. L'extension est autorisée sur limite séparative si la construction existante est déjà implantée sur cette même limite.
- Sur limite avec d'autres zones ou secteurs : les constructions et installations doivent être implantées :
 - sur limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres.
 - Ou en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment. $L = H/2$ - Fig. 2



- Des implantations différentes sont admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

▪ En secteur Ah, Ahz :

Secteur de risques naturels ib, fv :

Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0,3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

Hors secteurs de risques naturels :

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière comprise dans le secteur est de 20 %. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
 - Les annexes isolées de moins de 20m²,
 - Le changement de destination à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment existant.
- En secteur Aco, Acoz :
 - La surface maximale d'emprise au sol des constructions est de 20m².

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 - Règle

- En secteur A, Az :
 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres mesurés au faitage ou à l'acrotère. Dans le cas des silos, cette hauteur est portée à 15 mètres hors ouvrage technique.
- En secteurs Ah, Ahz :
 - La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur du bâtiment initial.
 - La hauteur des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faitage.
- En secteurs Aco, Acoz :
 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés au faitage ou à l'acrotère.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de dépassement de 10%. Les ouvrages de distribution d'électricité ne sont pas concernés.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Dispositions générales****a) Rappels :**

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Une partie de la zone est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels et au Plan de Prévention des Risques inondation Isère Aval,
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.

b) Adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les déblais- remblais :
 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
Sauf disposition particulière pour les constructions situées en zones d'aléa indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions principales utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 3)
- Les constructions en rondins sont interdites.

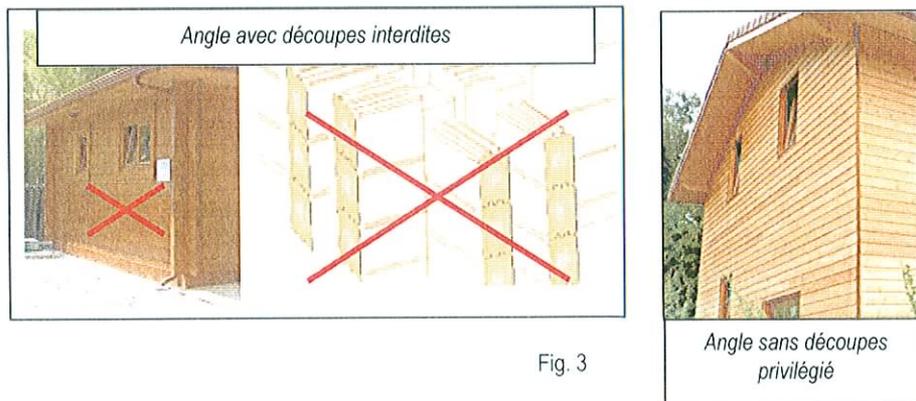


Fig. 3

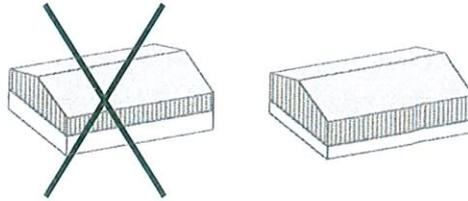
2 - Dispositions particulières pour les activités agricoles – zone A et secteurs Az, Aco, Acoz**VOLUMES :**

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

FAÇADES :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...)

- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure à 1,5 mètre.



TOITURE

- Les constructions doivent comporter des toitures en pente.
- les toitures terrasses ou 1 pan sont autorisées uniquement pour les ouvrages techniques.
- Les toitures doivent être de ton rouge à brun.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble.

CLOTURE :

- Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
- Les clôtures doivent être perméables. Les murs pleins, murets sont interdits.

3 - Dispositions particulières hors activités agricoles – secteurs Ah, Ahz

VOLUME

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

FAÇADES :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...)

TOITURE

- les toitures auront une pente comprise entre 35% et 65% à l'exception de petits ouvrages (ex : lucarnes) qui peuvent avoir une pente supérieure.
- les matériaux de couverture sera de ton « terre cuite vieillie » et teintés dans leur masse.
- d'autres pentes et couleurs de toits sont autorisées :
 - pour des raisons architecturales,
 - dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble,
 - pour les annexes,
 - pour les ouvrages techniques.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...)
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes et pentes de couvertures sont autorisées.

CLOTURES

L'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Sauf disposition particulière pour les terrains situés dans les zones d'aléa et de risques indiquées au document graphique, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes:

- Les clôtures doivent être perméables.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

ARTICLE A12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences mixtes, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas,
- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres des limites d'Espaces Boisés Classés portés au document graphique.
- **Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme – haies bocagères et arbres isolés :**

Symbole sur le document graphique :



Haies, alignement d'arbres



Arbres isolés

- Tout aménagement devra tenir compte des haies et arbres isolés inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'Urbanisme.
- En cas de coupes et abatages rendus nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère ou biologique.
- Si pour la réalisation de voiries, les haies devaient être supprimées, il sera impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site et/ou ses enjeux biologiques.

ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Non réglementé.

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont définies conformément à l'article R 123-8.

Ces zones concernent les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

Elles se déclinent en zone N et secteurs Np, Ns, Nz, Nco, Nh, Nk1 et 2, Npe, Npr et Npi.

Une partie de ces zones est concernée par :

- la carte des aléas,
- le Plan de Prévention des Risques Inondation Isère Aval,
- le passage d'une canalisation souterraine de gaz,
- la présence de zones humides,
- le classement des infrastructures bruyantes.

CHAPITRE XIV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation

« La zone N et ses secteurs comprennent les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit enfin de leur caractère d'espace naturel. »

La zone N identifie des terrains au caractère naturel, sans enjeux paysagers forts. 8 secteurs sont délimités répondant à des enjeux et objectifs spécifiques :

- **Le secteur Nh**, identifie des groupements d'habitations existantes ou des habitations isolées à l'intérieur desquels les possibilités de construire sont limitées.
- **Le secteur Ns** correspond à une zone humide associée à une composition paysagère spécifique. L'ensemble de ces secteurs est également protégé au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.
- **Le secteur Nz** correspond aux emprises des zones humides,
- **Le secteur Nco**, qui identifie des corridors biologiques à protéger,
- **Le secteur Np**, qui délimite des espaces présentant une qualité paysagère sensible à préserver,
- **Le secteur Nk1** qui correspond à une partie du site de la carrière composé de l'exploitation de la falaise, de la production de chaux et de granulats. Y sont autorisés les installations techniques mobiles ou démontables destinées au traitement des matériaux ainsi que leurs stockages.
- **Le secteur Nk2** qui correspond à une partie du site de la carrière composé des installations et constructions liées au traitement des rejets, de pompage de l'eau pour l'arrosage en carrière et de la production de chaux et de granulats.
- **Les secteurs Npe, Npr, Npi** délimitent les périmètres de protection de captages sur le plateau du Grand Ratz où seuls sont autorisés les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation des captages.

Une partie de la zone N et des secteurs sont concernés :

- ✓ par l'existence d'**aléas naturels** sur la carte des aléas. Ce document est présenté en pièce 5-10 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées ;
- ✓ par l'identification du **corridor majeur de la Cluse de Voreppe**,
- ✓ par le **Plan de Prévention des risques inondation de l'Isère Aval**. (Pièce 5-3 du PLU),
- ✓ par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes. (Pièce 5-6 du PLU),
- ✓ par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières an matière d'urbanisme.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ En N :

- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions et installations non nécessaires à l'activité autoroutière
- les constructions et installations non nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes.

▪ En Nh :

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerces, de bureaux, d'hôtel, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière.
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :
 - La modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).

▪ En Nco, Ns :

- Les constructions de toute nature.
- Les travaux de toute nature contribuant à l'assèchement.

▪ En Nz :

- Les constructions de toute nature.

▪ En Np :

- Les constructions de toute nature.

▪ En Npe, Npr, Npi, sont interdits :

- Les constructions et installations de toute nature non liées aux captages.

- **En secteurs Nk1 et Nk2 :**
 - Les constructions et installations de toute nature non liées au fonctionnement de l'exploitation de la carrière, à la production de chaux et de granulats.
- **Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation Isère Aval,** les constructions et installations sont interdites dans le respect des prescriptions prévues à l'annexe 5-3 du PLU.
- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique :**
 - Les constructions de toute nature non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou forestière.
 - En plus, dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
 - En plus, dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.
- **Dans les secteurs identifiés comme inconstructibles sur le document graphique :**

Secteur FV, la, FG et FP :

 - Les nouvelles constructions de toute nature,
 - En plus en FV, FG et FP :
 - Les bassins et piscines,
 - Les hangars,
 - Les abris légers,
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible.
- **Dans les secteurs identifiés comme constructible avec prescription sur le document graphique, il convient de se référer au cahier de prescriptions spéciales, annexé au PLU.**

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **En N :**
 - les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
 - les constructions, ouvrages et installations à condition d'être nécessaires à l'activité autoroutière
 - les constructions et installations à condition d'être nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - Les ouvrages, affouillements et exhaussements, nécessaires à la restauration des continuités écologiques.
 - les, dans les cas suivants :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à une construction agricole ou forestière,
 - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
 - lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
 - lorsqu'ils sont liés à l'activité autoroutière.
- **En secteur Nz,**
 - les ouvrage et installations, ainsi que les affouillements et exhaussement de sol à condition à condition
 - d'être nécessaire au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
 - qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques.
 - Les ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.
 - Les ouvrages et installations liés à la gestion des eaux pluviales.
- **En secteur Nh (hors secteur inconstructible) :**
 - Le confortement, les modifications et les extensions des constructions existantes à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - que dans la bande des effets létaux significatifs liée au passage de la canalisation de gaz, la densité d'occupation soit comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou que l'occupation totale soit comprise entre 30 et 300 personnes
 - Les constructions annexes isolées de la construction principale à condition :
 - d'être limitées à une hauteur de 4,5 mètres au faitage,
 - que l'emprise des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 40 m².

- Dans les périmètres et linéaires identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme sont admis :
Rappel :
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).
 - La réhabilitation, dans le respect des caractéristiques architecturales,
 - Les extensions des constructions existantes sous réserve du respect des caractéristiques architecturales,
 - La réhabilitation et réalisation d'annexes,
 - La reconstruction après sinistre dans le respect des caractéristiques architecturales initiales.
- **En secteur Ns, Nco :**
 - sont autorisés les installations et aménagements nécessaires à la protection des milieux et des espèces,
 - les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
 - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau.
 - Les travaux divers qui s'avèreraient nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, des corridors, dans le sens du maintien de sa spécificité.
 - Les travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, ...)
- **En secteur Np:**
 - sont autorisés les installations et aménagements nécessaires à la protection et la mise en valeur du paysage,
 - les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
 - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau.
 - Les travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, ...)
 - les abris pour animaux fermés sur 3 côtés maximum
- **En secteurs Npe, Npr, Npi :**
 - Les constructions et aménagements directement nécessaires à l'exploitation et protection des captages.
- **En secteurs Nk :**
 - **Nk1**
 - Les installations techniques mobiles ou démontables destinées au traitement des matériaux ainsi que le stockage de ces matériaux.
 - **Nk2**
 - Les installations et constructions liées au traitement des rejets de d'exploitation de la carrière, à la production de chaux et de granulats, ainsi que les installations de pompage d'eau,
 - Le stockage des matériaux.
- **Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation Isère Aval**, les constructions et installations ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues à l'annexe n°5-3 du PLU.
- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de transport de gaz indiqués au document graphique:**
 - Dans la bande des zones de dangers graves (ELS ou des effets létaux significatifs), les constructions sont admises :
 - à condition de faire partie des occupations du sol autorisée ci-dessus,
 - à condition de ne pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
 - *Rappel : Tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit être soumis à GRT-Gaz.*
- **Dans les secteurs soumis à risques sous réserve de respecter les conditions spéciales suivantes, il convient de se référer au cahier de prescriptions spéciales, annexé au PLU.**

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**1 – Eau potable**

En dehors des constructions à destination d'habitat, le raccordement n'est pas obligatoire.

Toute construction ou installation qui, de par sa nature, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être :

- Soit raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes,
- Soit mettre en place une alimentation propre.

4.2. Assainissement**a) Eaux Usées :**▪ **En N :**

Dans les secteurs existants en assainissement collectif :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif :

- Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

De plus en secteur ib : le réseau d'assainissement doit faire l'objet de mesures de types clapets anti-retour, verrouillage des regards, ...

▪ **En Nh :**

- Les constructions doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif.
- **De plus dans le secteur fgb :** les raccordements des dispositifs d'évacuation des rejets d'eaux dans les réseaux doivent être étanches.

▪ **En Nco, Ns, Nz, Np, Npe, Npr, Npi:** non réglementé▪ **En secteur Nk :**

- Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement,
- Les eaux de lavage doivent être collectées, stockées ou traitées conformément à la réglementation des installations classées en vigueur.

b) Eaux pluviales▪ **En N, Nz :**

- Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.
- Les ouvrages de gestion des eaux de chaussée de l'autoroute ne doivent pas être utilisés par toutes autres constructions.

▪ **En Nh :**

- Secteur fgb : les eaux pluviales seront gérées par bassin tampon.
- Autres secteurs de risques naturels et hors risques naturels : Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de :

- La norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de 10 ans en zone rurale,
- Pour les opérations de plus de 4000 m² de surface de plancher, un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé,
- Pour les autres aménagements, un débit de fuite équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

▪ **En Nco, Ns, Np, Npe, Npr, Npi:** non réglementé▪ **En secteur Nk :**

Rappel : les rejets d'eau dans le milieu naturel sont réglementés dans l'arrêté d'autorisation usine et carrière :

- Les eaux pluviales seront gérées par des ouvrages techniques de gestion de l'eau ; Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

- Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$).

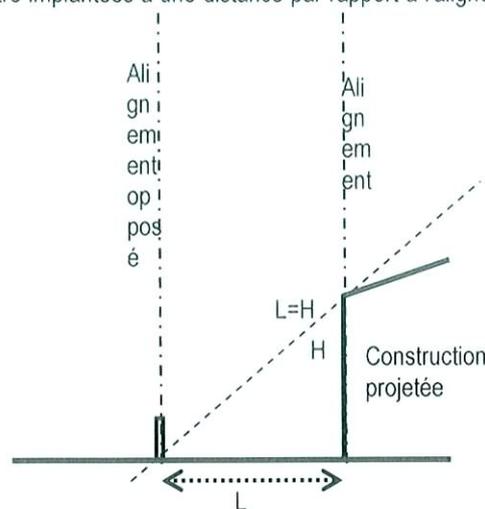


Fig. 1

- Pour l'ensemble des voies :
Des implantations avec un recul moindre, jusqu'à l'alignement peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**
 - des implantations autres que celles définies ci-dessus, en cas de réhabilitation, de constructions afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **En zone N :**
 - Les constructions et installations doivent être implantées :
 - sur limite séparative,
 - Ou en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment. $L = H/2$
- **En secteur Nh :**
 - Les constructions et installations doivent être implantées :
 - sur limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres.
 - Ou en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment. $L = H/2$.
 - En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.
 - **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**
 - des implantations autres que celles définies ci-dessus, en cas de réhabilitation, de constructions afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.
- **En secteurs Nk:**
 - En limite avec la zone A, N, Np et Aco
 - Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4 mètres.
 - En cas d'extension de constructions et installations existantes, une implantation sur limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) est permise.
 - Au sein de la zone Nk, les constructions et installations doivent s'implanter :
 - Soit sur limite (latérale ou de fond de parcelle),
 - Soit en retrait de 2 mètres minimum.

▪ **En secteurs Npe, Npr et Npi :**

Les constructions et installations doivent être édifiées en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 4 mètres. Toutefois cette distance minimale peut être réduite pour respecter le caractère paysager et patrimonial du site ou selon des contraintes techniques.

▪ **En secteurs Nco, Ns, Np, Nz :**

Les installations doivent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 4 mètres. Toutefois cette distance minimale peut être réduite pour respecter le caractère paysager et patrimonial du site ou s'accorder avec sa topographie et les contraintes techniques,
- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).

▪ Pour l'ensemble de la zone N et des secteurs :

Des implantations différentes sont admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour des raisons de maintien de l'ensoleillement, deux constructions non contiguës peuvent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

▪ **Secteur de risques naturels ib, fv :**

- Un Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) s'applique à la parcelle avec un coefficient de 0,3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

▪ **En secteur Nh :**

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière comprise dans le secteur est de 20 %. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
 - Les annexes isolées de moins de 20m²,
 - Le changement de destination à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment existant.

▪ **En secteur Nco, Np, Ns :**

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions est de 20m².

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux. La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées, les ouvrages de distribution d'électricité et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 - Règle

▪ **En secteur N :**

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faitage.
- Un dépassement de 10% est admis pour les équipements publics et le service collectif. Les ouvrages de distribution d'électricité ne sont pas concernés.

▪ **En secteur Nh uniquement :**

- La hauteur des extensions des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante.
- La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faitage.

▪ **En secteur Nk1 uniquement :**

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 20 mètres au faitage.

- **En secteur Nk2 uniquement :**
 - La hauteur des constructions et installations est limitée à 6 mètres au faîtage.
- **En secteur Ns, Nco, Np, Nz :**
 - Les installations ne devront pas dépasser 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

a) **Rappels :**

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolation acoustique.
- Une partie de la zone est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels et au plan de prévention des risques inondation de l'Isère

b) **Adaptation au contexte et au sol - hors secteurs Nk :**

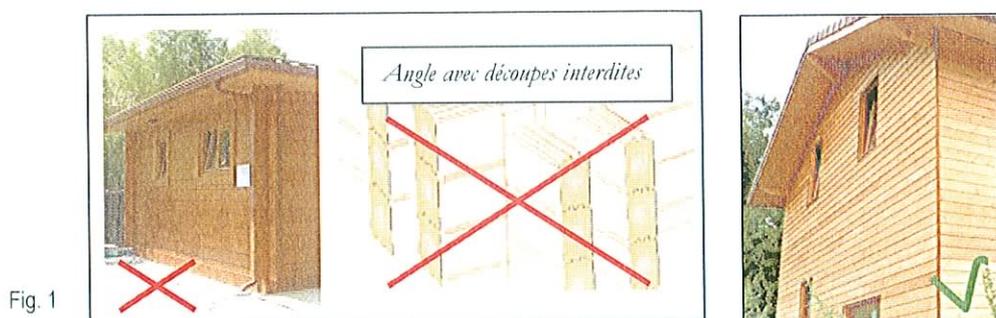
▪ **Secteur Nh, Nco, Ns, Nz, Np, Npe, Npr, Npi**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les déblais-remblais :
Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
Sauf disposition particulière pour les constructions situées en zones d'aléa indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux

▪ **Secteur Nk1, Nk2 et zone N** **Non réglementé**

c) **Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions principales utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. Fig. 1
- Les constructions en rondins sont interdites.



d) **Locaux techniques et équipements techniques.**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

2 - Dispositions particulières

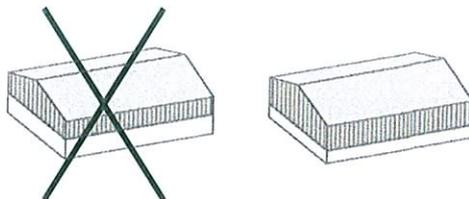
▪ En zone N :

VOLUMES :

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

FAÇADES :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...)
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure à 1,5 mètre.



TOITURE

- Elles se composeront de 2 pans par volume,
- les toitures terrasses ou 1 pan sont autorisées uniquement pour les ouvrages techniques.
- des formes de toit différentes sont possibles dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

CLOTURES

L'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Sauf disposition particulière pour les terrains situés dans les zones de PPRi et d'aléa indiquées au document graphique, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Les clôtures doivent être perméables.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

▪ En secteur Nh, les modifications, extensions et confortements des constructions devront respecter les principes suivants :

VOLUMES :

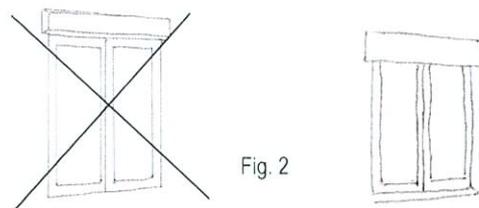
- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

FAÇADES :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...)

Ouvertures en façade :

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. Fig. 2



TOITURES :

- les toitures à un pan sont autorisés pour les appentis et vérandas accolés à la construction.
- les matériaux de couverture sera de ton « terre cuite vieillie » et teinté dans leur masse.
- d'autres pentes et couleurs de toits sont autorisées :
 - pour des raisons architecturales,
 - pour les annexes
 - pour les ouvrages techniques.
 - dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...)
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes et pentes de couvertures sont autorisées.

CLOTURES

L'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Sauf disposition particulière pour les terrains situés dans les zones d'aléa indiquées au document graphique, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes:

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 mètre,
 - soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).
- **En secteurs Npe, Npr, Npi**
Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes,
 - Soit d'une grille ou grillage de 2 mètres de haut maximum.
- **En secteurs Nk**
- Non réglementé
- **En secteurs Nco, Np**
- Les clôtures doivent être perméables.
- En cas de plantation d'une haie végétale : la haie doit être mixte, composée d'essences caduques et persistantes, s'intégrant dans la composante biologique du site.
- **En secteur Ns**
Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes, s'intégrant dans la composante biologique du site.
 - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres de haut.
- **En secteur Nz**
Les clôtures doivent être perméables à la faune.
- **Dans l'emprise du PPRI Isère Aval**, les projets devront respecter les prescriptions du règlement du PPRI, annexé pièce 5-3 du PLU.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences mixtes, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.
- **Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme – Ensembles paysagers :**

Symbole sur le document graphique :



Ensembles paysagers

Tout aménagement devra tenir compte des ensembles paysagers inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.

Secteur Ns :

- En cas de coupes et abatages rendus nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère ou biologique.
- Si pour la réalisation de voiries, les haies devaient être supprimées, il sera impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site et/ou ses enjeux biologiques.

Secteur Np

- En cas de coupes et abatages,
 - Pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère ou biologique.
 - Pour des raisons d'exploitation forestière, une gestion durable du site doit être mise en place pour garantir son reboisement. Les coupes à blanc sont interdites

Zone N

- En cas de coupes et abatages,
 - Pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère ou biologique.
 - Pour des raisons d'exploitation forestière, une gestion durable du site doit être mise en place pour garantir son reboisement. Les coupes à blanc sont interdites.
 - Les coupes à blanc sont autorisées uniquement pour une exploitation agricole des terres.
- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres des limites d'Espaces Boisés Classés portés au document graphique.

ARTICLE N14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Non réglementé

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE VI

ANNEXES AU REGLEMENT

1/ LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2). Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.



Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

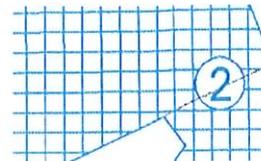
Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité

2/ LES EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

3/ PLACES DE STATIONNEMENT

- Article L111-6-1 du code de l'urbanisme (Extrait)
Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce.
Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.
- Article L332-7-1 du code de l'urbanisme
La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

1/ DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessous.
- **Exemptions:**
Les exemptions concernant les véhicules particuliers correspondent aux cas suivants:
 - extensions de faible importance : les travaux correspondants à des extensions de moins de 100 m² de Surface de plancher sont exemptés, sous réserve de ne pas emporter création de logement ou d'activité nouvelle, ni changement de destination.
 - activités et commerces de proximité : les locaux affectés à ces usages sont exemptés lorsque la Surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m² sur l'unité foncière.

2 – MODE DE REALISATION

- D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

4/ ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

(...)

7° - Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

(...)

Extrait de l'article R.421-23

h) Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, les installations et aménagements suivants : Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

5/ DEFINITION

ANNEXES :

Est appelé annexe, toute construction sans vocation d'habitat, détachés de la construction principale

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux d'habitation, de bureau ou de commerce.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de l'unité foncière considérée, à l'exception notamment des saillies telles que les balcons, corniches, débords de toitures...

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus.

EXTENSION :

Est appelé extension, toute construction dans la continuité de la construction principale, avec ou sans communication entre l'extension projetée et le bâtiment existant.

LARGEUR DE FAÇADE D'UN TERRAIN

La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales (voir définition ci-dessus).

LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- la limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- la limite d'un emplacement réservé, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

LIMITES SEPARATIVES (LATERALES ET DE FONDS DE TERRAIN)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.